

REPENSANDO LA RENOVACION URBANA EN BOGOTA

Trabajo Final de Máster

Presentado para obtener el título de Máster en Planificación Territorial y Gestión Ambiental

Lina María Eraso Díaz del Castillo

Febrero 2021

Tutor: Aritz Tutor Anton

Universidad de Barcelona

Maestría en Planificación Territorial y Gestión Ambiental

Facultad de Geografía e Historia

RESUMEN

Este estudio pretende hacer un análisis crítico a la renovación urbana tradicional, implementada en Colombia bajo la modalidad de Redesarrollo, cuyo resultado ha sido ampliamente criticado especialmente desde el componente social, a causa de las implicaciones sociales asociadas a la expulsión de población, destrucción del patrimonio urbano-histórico y desplazamiento de las problemáticas a otros sectores de la ciudad. Frente a este punto de partida, se resalta la posibilidad de hacer renovación urbana por reactivación, que contribuye a promover un modelo de ciudad compacta, un uso racional del suelo y aprovechamiento de la estructura urbana construida. Para ello, se desarrolla una metodología de cruce de variables que inciden en los procesos de deterioro urbano, para la identificación de zonas urbanas potenciales en la ciudad de Bogotá susceptibles de ser renovadas bajo la modalidad de reactivación.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	7
2. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	7
3. OBJETIVOS	8
4. JUSTIFICACIÓN.....	8
5. METODOLOGÍA.....	9
6. MARCO TEORICO	10
6.1. EL CONCEPTO DE RENOVACIÓN URBANA.....	11
6.2. ESTADO DE LA CUESTION	14
6.2.1. CONTEXTO EUROPEO:.....	15
6.2.2. CONTEXTO LATINOAMERICANO	19
6.2.3. SÍNTESIS:	21
7. CASO DE ESTUDIO: BOGOTÁ.....	23
7.1. ANTECEDENTES DE LA RU Y LA PLANIFICACIÓN URBANA DE BOGOTÁ ..	24
7.2. MARCO JURÍDICO NORMATIVO	32
7.2.1. MODALIDAD DE REDESARROLLO:	33
7.2.2. MODALIDAD DE REACTIVACIÓN.....	34
7.3. DEFINICIÓN DEL AMBITO DE ESTUDIO:.....	37
8. VARIABLES PARA IDENTIFICAR POLÍGONOS SUCEPTIBLES A RU EN LA MODALIDAD REACTIVACIÓN:.....	43
8.1. VARIABLES PARA IDENTIFICAR DETERIORO	48
8.1.1. DISMINUCIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS:	49
8.1.2. PRESENCIA DE INSEGURIDAD, INDIGENCIA, DEGRADACIÓN SOCIAL E INFORMALIDAD.....	53
8.1.3. POSIBILIDAD NORMATIVA: EDIFICABILIDAD, DENSIDAD, USOS	57
8.1.4. VALOR DEL SUELO Y ESTANCAMIENTO INMOBILIARIO.....	60
8.1.5. PRESENCIA DE ELEMENTOS URBANOS DE ALTO IMPACTO Y FUENTES DE CONTAMINACION AMBIENTAL	62
8.2. VARIABLES PARA IDENTIFICAR POTENCIAL.....	65
8.2.1. ACCESO A LA RED VIAL Y COBERTURA DE TRANSPORTE PÚBLICO. 65	
8.2.2. REDES MATRICES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS	69
8.2.3. CENTRALIDADES Y ZONAS ATRACTIVAS AL DESARROLLO INMOBILIARIO	71
8.2.4. OFERTA DE ESPACIO PÚBLICO Y ELEMENTOS AMBIENTALES	76

8.2.5.	CALIDAD URBANÍSTICA, VIDA DE BARRIO Y ESCALA HUMANA	81
9.	ANÁLISIS Y CRUCE DE CAPAS.....	85
9.1.	CRUCE DE CAPAS EN VARIABLES PARA IDENTIFICAR DETERIORO.....	85
9.2.	CRUCE DE CAPAS EN VARIABLES PARA IDENTIFICAR POTENCIAL.....	86
10.	RESULTADOS DEL EJERCICIO – POLÍGONOS	87
11.	CONCLUSIONES	89
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	92

LISTA DE IMÁGENES

- Imagen 1.** Demoliciones en París para la construcción del Boulevard Haussman.
- Imagen 2.** Imagen actual y proyecto de demolición para apertura de Vía Laietana.
- Imagen 3.** Renovación urbana en Rotterdam para reconstrucción tras la guerra - 1946
- Imagen 4 -** Plan Voisin para París, Le Corbusier 1922 – 1925
- Imagen 5.** Plano de renovación y modernización de edificios en Kreuzberg
- Imagen 6.** Densificación del centro histórico de Santiago.
- Imagen 7.** Imagen de Bogotá de contrastes
- Imagen 8.** Plan de Saneamiento del Paseo Bolívar 1927
- Imagen 9.** Iglesia Santa Inés próxima a ser demolida para dar paso a la construcción de la Carrera Décima, década 1.940.
- Imagen 10.** Plan Regulador de Le Corbusier para Bogotá, 1950
- Imagen 11:** Centro ampliado de Bogotá
- Imagen 12.** Proyecto Parque Tercer Milenio – Bogotá.
- Imagen 13.** Proyecto de RU aérea Pieza centro - Bogotá
- Imagen 14.** Protestas frente a Proyecto Ministerios
- Imagen 15.** Lugares representativos del ámbito de estudio.
- Imagen 16.** Tipología residencial desocupada en barrio Alcázares.
- Imagen 17.** Espacio público por habitante por localidad
- Imagen 18.** Valores de compacidad corregida para Bogotá.
- Imagen 19.** Espacio Público y zonas verdes en espacios residuales

LISTA DE TABLAS

- Tabla 1.** Fase 1 del concepto de RU
- Tabla 2.** Fase 2 del concepto de RU
- Tabla 3.** Fase 3 del concepto de RU
- Tabla 4.** Variación demográfica y etaria en el ámbito de estudio.
- Tabla 5.** Variación número y tipología de viviendas en el ámbito de estudio.
- Tabla 6.** Variables a analizar.
- Tabla 7.** Distribución de hogares por tipo de tenencia.
- Tabla 8.** Cobertura servicios públicos.
- Tabla 9.** Tipos de manzanas

LISTA DE PLANOS

- Plano 1.** Delimitación de ámbito de estudio.
- Plano 2.** División administrativa – Localidades y UPZ.
- Plano 3.** Espacio público.
- Plano 4.** Sectores de interés patrimonial.
- Plano 5.** Equipamientos.
- Plano 6.** Sectores consolidados o recientes.
- Plano 7.** Planes parciales
- Plano 8.** Manzanas útiles o abiertas al desarrollo.
- Plano 9.** Edad de la población del ámbito de estudio 2020.
- Plano 10.** Manzanas útiles con mayor disminución de población residente.
- Plano 11.** No. incidentes / delitos reportados.
- Plano 12.** Índice de seguridad.
- Plano 13.** Localización de habitantes de calle.
- Plano 14.** Establecimientos comerciales.
- Plano 15.** Manzanas útiles en situación de deterioro por inseguridad, indigencia, degradación social e informalidad.
- Plano 16.** Usos del suelo.
- Plano 17.** Alturas.
- Plano 18.** Manzanas útiles con mayor restricción normativa.
- Plano 19.** Valor del suelo 2019.
- Plano 20.** Oferta de proyectos de vivienda 2019.
- Plano 21.** Manzanas útiles que presentan condiciones de estancamiento inmobiliario.
- Plano 22.** Zonas o elementos de alto impacto.
- Plano 23.** Arrojo clandestino de residuos.
- Plano 24.** Manzanas útiles próximas a elementos de alto impacto o contaminación.
- Plano 25.** Cobertura de Transmilenio.
- Plano 26.** Cobertura SITP.
- Plano 27.** Cobertura de Futuro Metro.
- Plano 28.** Cobertura Ciclorutas.
- Plano 29.** Redes Matrices Acueducto.
- Plano 30.** Redes Matrices Alcantarillado

- Plano 31.** Redes Matrices Energía.
- Plano 32.** Redes Matrices Gas Natural
- Plano 33.** Centralidades POT.
- Plano 34.** Aglomeraciones económicas
- Plano 35.** Otros nodos atractivos
- Plano 36.** Manzanas útiles con mayor proximidad a las centralidades.
- Plano 37.** Compacidad espacio público.
- Plano 38.** Sistema de parques
- Plano 39.** Elementos ambientales
- Plano 40.** Manzanas útiles más beneficiadas por espacio público y elementos ambientales
- Plano 41.** Morfología urbanística por tipo de manzanas
- Plano 42.** Manzanas con espacio público vecinal
- Plano 43.** Manzanas útiles con mayor calidad urbanística
- Plano 44.** Resultado de cruce de variables para identificar deterioro
- Plano 45.** Predefinición de áreas a intervenir por alto deterioro
- Plano 46.** Resultado de cruce de variables para identificar potencial
- Plano 47.** Predefinición de áreas altamente potenciales
- Plano 48.** Resultado: Polígonos susceptibles para RU en modalidad reactivación

1. INTRODUCCIÓN

La insostenible expansión urbana, el deterioro de los centros de las ciudades, la pérdida de funciones urbanas son problemas que aquejan las ciudades latinoamericanas. La Renovación Urbana - RU aparece como mecanismo para reutilizar piezas urbanas construidas, intervenirlas y reformularlas. Estas intervenciones tienen diversas intenciones, modelos y herramientas. El presente estudio pretende hacer una crítica a la Renovación Urbana implementada en Bogotá, bajo la modalidad de Redesarrollo, y explorar la Reactivación como una alternativa menos agresiva que contribuye a un modelo de ciudad compacta, permite frenar procesos de deterioro incipientes, y a su vez, permite la transformación urbana.

Al revisar casos de proyectos de renovación urbana en Colombia, ya sean aplicados o en formulación, se identifica que mayoritariamente se ha aplicado la modalidad de redesarrollo - tabula rasa - entre otros motivos, debido a que son proyectos planteados en momentos y zonas cuyo deterioro urbano y social se encuentra en estado muy avanzado, demandando una intervención de fondo que resulta agresiva y ampliamente criticada por la academia y los grupos sociales.

Con este estudio, se pretende atender los sectores que aún no se encuentran en ese estado, mostrando que pueden ser intervenidos con alternativas menos invasivas y agresivas, como es la renovación urbana por reactivación. Dichos sectores urbanos se encuentran desatendidos, pues históricamente las instituciones han actuado posterior a la aparición y empeoramiento del problema, mas no de manera preventiva.

Se pretende desarrollar una metodología para identificar variables que inciden en los procesos de deterioro urbano, de manera que se pueda crear una alerta sobre aquellos sectores que siguen patrones que los puedan llevar a la degradación futura, pero aun estan a tiempo de ser intervenidos para evitarlo. Dicha metodología será aplicada en la ciudad de Bogotá y su resultado de aplicación de cruce de capas – variables - será un mapeo urbano con los sectores en riesgo de deterioro, sobre los cuales se considera que conviene intervenir la citada modalidad de reactivación.

Así, este estudio pretende contribuir con soluciones aplicables a las ciudades latinoamericanas, bajo un modelo de ciudad compacta, que permita implementar nuevas practicas como construir sobre lo construido, bajo una nueva linea de la Renovación Urbana poco explorada, cuyo reto es transformar territorios contemplando lo social, ambiental y la memoria urbana.

Finalmente, se pretende dar algunas recomendaciones para su aplicación en otras ciudades y enunciar los aspectos - y actores - a tener en cuenta para que su formulación sea exitosa.

2. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

El expuesto tema de estudio sucita a contribuir en la resolución de los siguientes interrogantes:

¿Qué alternativas, diferentes al redesarrollo, existen para intervenir o renovar piezas de ciudad en proceso de deterioro? ¿En qué casos conviene aplicarlas?

¿Cómo identificar polígonos urbanos en proceso de deterioro social, ambiental, económico y urbano susceptibles de ser intervenidos?

¿Que variables inciden en la identificación de estas piezas?

¿Qué aspectos se recomienda tener en cuenta para que estos proyectos sean exitosos?

3. OBJETIVOS

Objetivo General:

Desarrollar una metodología que permita identificar, zonas potenciales en las cuales se pueda desarrollar proyectos de Reactivación como alternativa a la Renovación Urbana por Redesarrollo, de modo que se pueda frenar procesos de deterioro incipientes, y a su vez, permitir la transformación urbana.

Objetivos Específicos:

Examinar la evolución del concepto de renovación urbana desde sus primeras apariciones hasta la actualidad.

Caracterizar los tipos de renovación urbana que se han implementado en Europa y en Latinoamérica, así como sus motivaciones y resultados.

Identificar las variables que revelen el comienzo de la condición de deterioro urbano, social, ambiental y económico, que motivan la necesidad de intervención.

Desarrollar una metodología para la aplicación de las variables en el caso de la ciudad de Bogotá.

4. JUSTIFICACIÓN

El presente estudio parte de establecer una diferenciación conceptual entre las dos modalidades de Renovación Urbana existentes en la normativa colombiana: (i) Redesarrollo y (ii) Reactivación, a raíz de lo cual se identificará casos aplicados, sus aciertos y fallas.

A raíz de las numerosas críticas al Redesarrollo, se pretende mostrar posibles ámbitos de aplicación de la Reactivación como modalidad menos agresiva con la memoria urbana, el arraigo social y el medio ambiente. Para lo anterior, se realiza una identificación y contraposición de dos grupos de variables que inciden, por un lado, en los procesos de deterioro urbano, y por el otro, en identificar potencial urbano para desarrollar proyectos de Renovación.

En el siglo XXI, la planificación de las ciudades tiene el reto de incorporar una renovación urbana necesaria, que se enmarque dentro de una dinámica de sostenibilidad, economía circular y uso racional del suelo, de los recursos naturales y urbanos. Teniendo en cuenta

que el suelo es un bien finito y que la calidad de vida de las personas que habitan la ciudad se encuentra directamente relacionada con el modelo de ciudad que se implemente.

Dado que la problemática de la Renovación Urbana es común a varias ciudades de Latinoamérica, se busca mostrar la aplicación de la metodología, en un ejercicio práctico en el caso específico de Bogotá, que sea útil para ser aplicada en otras urbes de condiciones similares y pueda alertar a las administraciones municipales en la aparición de deterioro urbano en sectores urbanos privilegiados desaprovechados.

5. METODOLOGÍA

Este trabajo buscó acercarse al objeto de estudio a través de aproximaciones teóricas y prácticas, en las cuales, en primer lugar, a partir de una revisión documental de literatura especializada se pudo construir los conceptos clave de la investigación tales como renovación urbana, redesarrollo y reactivación. Para ello, se revisó información académica e institucional que da cuenta de cómo se aborda la renovación urbana desde la teoría, así como en la práctica, con el estudio de los proyectos formulados y ejecutados en la materia, que aportaron elementos conceptuales y prácticos al desarrollo de la metodología y posterior identificación de variables. Por otro lado, se consultó documentos técnico – normativos como la Ley 388 de 1997 – Ley Nacional de Ordenación del Territorio vigente en Colombia y el Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto Distrital 190 de 2004, vigente para Bogotá.

De estas aproximaciones se retomaron y eligieron algunas variables, que serán analizadas en otro apartado, sobre las cuales se hizo un ejercicio cartográfico para aplicar estos conceptos al territorio. En primer lugar, se seleccionó un ámbito de aplicación de la metodología, para lo cual se utilizaron dos fuentes primarias de información existente generada por las instituciones distritales y nacionales, para la identificación de los datos fenómenos y variables de estudio: la base catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, 2019 para los datos de entrada como precio del suelo, usos, alturas, y la información de las proyecciones de los Censos 2005 y 2018 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE para el año 2020 para la información de caracterización poblacional por manzana. La visualización, consulta y descarga de los datos oficiales libres se obtuvo del portal Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital - IDECA de Bogotá D.C. Esta información geo localizada permitió realizar el ejercicio cartográfico, de modo que se obtuvo un mapeo de cada una de las variables definidas sobre el territorio de estudio.

En la fase final, la información de las variables fue procesada y sobrepuesta a partir de Sistemas de Información Geográfica - SIG, para hacer un ejercicio deductivo hasta obtener el resultado esperado: un mapeo de los polígonos resultantes de piezas urbanas sobre las cuales sería factible y provechoso realizar una intervención urbana bajo la modalidad de reactivación.

6. MARCO TEORICO

A lo largo de la historia de la arquitectura y el urbanismo, la renovación urbana ha estado presente en distintos escenarios y momentos. Este concepto tiene que ver con las dinámicas del habitar urbano, a raíz de las cuales las ciudades se construyen y se deconstruyen. El habitar es definible como “*lo que permite a los seres humanos estar en el mundo gracias al despliegue de su cultura en experiencia con el espacio, un proceso dinámico que consiste en renovar permanentemente la relación con un cierto orden socioespacial*” (Giglia, 2018). La RU no puede ser leída como un hecho aislado, sino que hace parte de un diálogo de conceptos y problemáticas, que comparte preguntas de fondo acerca del habitar y los efectos de la desigualdad, la democracia urbana, el derecho a la ciudad, la sostenibilidad, la ciudad policéntrica y compacta, y la economía circular.

En un planeta cada vez más urbanizado, las formas del habitar del territorio generan procesos y conflictos urbanos que atañen a todos los habitantes de la ciudad, aunque de manera desigual, siendo este el escenario en el que aparece la RU para fomentar, modificar o eliminar una dinámica, un conflicto o un modo de habitar una porción de ciudad.

La renovación urbana constituye hoy en día un fenómeno mundial, que tiene en común el propósito de recuperación de espacios abandonados y revitalización de espacios descuidados o desaprovechados, desarrollando una dinámica de permanente construcción de ciudad de manera no lineal, bajo los tres pilares de recuperación del patrimonio, la redensificación de la ciudad central y el rescate del espacio público.

En un contexto en donde el espacio urbano se encuentra cualificado de manera desigual, sus habitantes se disputan la calidad de vida en función de la proximidad a las zonas centrales, en donde las políticas de la planeación contemporánea aumentan cada vez la segregación socioespacial sobre un “*amplio abanico de necesidades insatisfechas resultantes del desmantelamiento del estado social y de los sistemas redistributivos*” (Brenner, 2015 citado en Giglia, 2018).

En el interés de la RU para potencializar características de ciertas áreas, bajo la política generar entornos urbanos más atractivos, vibrantes, diversos e incluyentes, ha atraído una constante crítica asociada a favorecer a unos a expensas de otros, al producir un embellecimiento o maquillaje de la imagen urbana dirigida exclusivamente a atraer el turismo y causando la aparición de gentrificación o sustitución de población pobre por sectores de más altos recursos, sin embargo, los efectos de la llegada de nuevos habitantes y sus nuevas dinámicas urbanas, no implica necesariamente un abandono de los lugares por parte de los viejos habitantes, quienes en algunos casos pueden incluso recabar algún ingreso económico a partir de las relaciones con los nuevos habitantes de clases media y alta (Giglia, 2018). Adicionalmente, debe resaltarse que la naturaleza del habitar urbano es diversa, y la relación de los habitantes con el espacio, es un hecho colectivo socialmente producido y culturalmente reproducido, en el cual se manifiestan las desigualdades y diferencias —socioculturales y económicas— entre los diversos grupos y sectores que componen una sociedad y los distintos órdenes urbanos que en distintos contextos definen esta relación, frente a lo cual la renovación no es el único factor

responsable de la segregación, ni pretende ser, por sí sola, la solución a los conflictos socioeconómicos urbanos. En esta dinámica, la diversidad social, económica y cultural es incluso deseable, entendiendo que la ciudad es una combinación de factores y actores distintos, no siempre coherentes y compatibles los unos con los otros, que habitan una entidad no homogénea, cuyas características y usos suelen – y deben -cambiar según los distintos procesos urbanos. De allí la necesidad de recurrir permanentemente a la idea de renovar la ciudad, bien sea como rescate, actualización o evolución de las formas de vida de sus habitantes.

A través de políticas urbanas y habitacionales, la RU confronta los multidimensionales problemas económicos, sociales, físicos y medioambientales del tejido urbano existente, procurando la restitución de las características perdidas por la degradación (física o social), la pérdida de funciones, la desvalorización de rentas, el declive de población o actividades económicas, y además también alude a una dimensión moral.

Políticamente, la idea de la RU gira en torno a un concepto polémico, de sensible discusión y, desde luego, no neutro, con opositores y defensores, pues se desarrolla en un contexto alineado de acciones públicas y corrientes de pensamiento que tradicionalmente se han asociado al neoliberalismo, del cual derivan políticas urbanas con intenciones de lucro de capital, cuyo resultado trae con efectos sociales devastadores (Delgadillo, 2020).

Desde un punto de vista más antropológico, es importante mencionar que la RU genera renuencia desde una interpretación nostálgica del territorio y la memoria colectiva, en donde se reconoce de manera negativa los cambios de un tiempo pasado en el cual no se experimentarían ni los conflictos, ni las desigualdades, ni las penurias del presente, generando un rechazo a cualquier transformación del entorno conocido, frenando la posibilidad de evolución y transformación de una ciudad. Según Giglia (2018) no basta con modificar el espacio material para cambiar las características de la sociabilidad, el bienestar de la población, ni los usos y significados del mismo espacio.

Así, la interacción entre el espacio y quien lo habita debe abordarse desde un enfoque interdisciplinario, que dé cuenta de sus múltiples condicionantes y de los diversos contextos en los que se despliega, y en atención a ello, entender la complejidad de la renovación urbana, como herramienta de transformación, ha evolucionado como se presenta en el capítulo a continuación.

6.1. EL CONCEPTO DE RENOVACIÓN URBANA

Históricamente el concepto de Renovación Urbana ha tenido diferentes acepciones que varían frente a los motivos que la promueven, así como en función del tiempo y lugar de implementación. En el presente capítulo se hace alusión a algunas de ellas, para procurar comprender su significado y como han surgido sus diferentes modalidades de aplicación.

En primera medida, es importante precisar que a la discusión de la Renovación Urbana, se han incorporado diferentes términos como “revitalización”, “recuperación”, “regeneración”, “rehabilitación”, en algunos casos empleados como sinónimos y en otros para expresar variaciones conceptuales (Salinas, 2013). Lo anterior, es llamado por Delgadillo (2020) la polisemia de concepciones, en la que se desarrolla una disputa por los contenidos de los

conceptos, cuyos significados son intercambiables para sus autores, situación que prevalece en nuestros días.

Para efectos del presente estudio, se empleará el término Renovación Urbana (RU) por ser el término designado en Colombia, país de aplicación del estudio, y a continuación se profundizará en su significado:

El primer concepto que hace referencia a la RU es el "*Slum clearance*" que puede traducirse como "*saneamiento de barrios miserables*" (Grebler, 1964) el cual radicó en intervenir físicamente sobre un espacio objeto de insalubridad y deterioro. Esta estrategia de planificación fue empleada en Europa occidental, principalmente en Londres y París del siglo XIX cuya política de la "tabula rasa" conllevó a la destrucción de porciones de los cascos antiguos de las ciudades para dar paso a nuevos barrios higiénicos y libres de enfermedades.

La *tabula rasa* fue también uno de los principios estructurantes sobre los cuales se implementó la RU en el urbanismo moderno. El CIAM y Le Corbusier hablaban de la necesidad de "*liberar el lugar*" y hacer "*mantel blanco*", debido a la incompatibilidad entre lo antiguo y lo nuevo, frente a las aspiraciones de modernizar las ciudades. Después de la Segunda Guerra mundial, esta política tuvo auge, en particular en Francia, a expensas de la destrucción de porciones de centros antiguos. Dichas actuaciones se legitimaron mediante planes urbanísticos y expedición de leyes y normas para trazar el futuro de las ciudades. Así, la RU aparece bajo distintos términos en la normativa francesa del siglo XX: en los años 50, se llamó renovación urbana a la construcción de vivienda sobre demoliciones de habitaciones consideradas como vetustas o inadaptadas; en 1965 se crea la ley de supresión de villas miseria; en 1970 la ley de reabsorción de hábitat insalubre; en 1975 se abre el debate por las demoliciones siendo excluidas del código del urbanismo en 1980, sin embargo, en la década de los 90 se reabre el debate y se retoman las demoliciones como parte de las acciones de renovamiento urbano, volviendo este a ser parte de la política urbana en Francia (Rojas, 2010).

Para los autores Merlin y Choay (2000) citados por Rojas (2010), la definición de RU está directamente relacionada con la acción de demoler. Afirman que la demolición es el instrumento principal de la RU que permite liberar terrenos ocupados con habitaciones vetustas o inadaptadas para la construcción de nuevas manzanas, esencialmente de vivienda. En síntesis, definen la renovación urbana como "*la demolición, en vista de una construcción nueva, de un sector urbano ocupado por viviendas, actividades o de manera mixta*" (Rojas, 2010).

En todas las definiciones mencionadas, la RU tiene que ver con la acción de transformar el espacio construido a partir de la provocación intencional para generar un cambio. Lo anterior ha constituido una acción humana constante, bajo el entendimiento que la demolición y la reconstrucción hacen parte de la historia de las ciudades, y, según Françoise Choay, la demolición ha correspondido siempre a una necesidad histórica, bien sea como una expresión de poder, como la manera de cerrar una etapa, pasar la página y recomenzar otra, frente a lo cual Rojas (2010) agrega su reflexión sobre las consecuencias de la acción física de demoler, que conlleva una carga simbólica importante y constituye una expresión de violencia que es vivida como una agresión por los habitantes implicados.

Frente a las definiciones radicales, aparecen otras que incorporan conceptos complementarios, es el caso de Fernández (1986), quien agrega que la RU puede tener en varias tipologías: conservación, mantención, modernización, rehabilitación y remodelación, y que ello depende del estado en el que se encuentre el territorio, ampliando así la potestad de la RU para abarcar tanto la conservación de los edificios como la demolición de otros.

En esta misma línea, Florencio Zoido (2000), en su diccionario de urbanismo diferencia dos ámbitos de aplicación de la RU en términos independientes a saber: *Rehabilitación Urbana*, que define como “*Mejora de las condiciones de ocupación del patrimonio construido mediante la sustitución o modernización de sus componentes*” (p. 320), lo cual se refiere a intervenciones sobre inmuebles, y por su parte la *Remodelación Urbana*, más acorde a la escala de definición que busca exponer este documento, como “*Transformación de un área o parte de la ciudad que afecta al trazado viario y a las construcciones existentes. Implica el derribo de las edificaciones anteriores*” (p. 321). Zoido plantea que este último puede presentarse ante objetivos variados, desde el saneamiento de espacios de difícil habitabilidad, la modernización de espacios con usos obsoletos o la apertura tradicional de grandes vías, reforzando la idea que el concepto de RU es amplio y se puede referir a diferentes intervenciones, resaltando además, que el segundo de sus términos definidos se inscribe en las políticas más progresistas frente a la ciudad heredada.

Jane Jacobs (1967), usaba el concepto regeneración en oposición a los proyectos de renovación urbana que amenazaban con desaparecer los barrios habitados de su ciudad, calificados como deteriorados. En este caso, para la autora renovación urbana significaba destrucción de lo existente y sustitución con nueva construcción de espacios habitables, mientras que, remodelación urbana, consistía reordenación física de la imagen urbana y por su parte, rehabilitación urbana era volver a habilitar barrios para que sigan funcionando. Estos eran conceptos centrados en la dimensión económica y física del deterioro urbano; en cambio, la regeneración urbana constituía un concepto amplio, que consistía en poner en marcha un proceso integral (Delgadillo, 2020).

Frente a las acepciones de la Renovación Urbana de los siglos XIX y la mayor parte del XX, se identifica que varios autores coinciden en concebirla como estrategia que permitía el reemplazo y sustitución de edificaciones y sectores urbanos en deterioro o insalubres, para dar paso a aquellos más modernos, higiénicos o espacialmente funcionales, en donde las motivaciones son diversas pero el acto de la destrucción es constante. Posteriormente y hacia fines de siglo, el concepto da un giro importante al incorporar otros conceptos como la recuperación de la funcionalidad urbanística, el derecho a la ciudad y participación ciudadana, que van acompañados de políticas ambientales y sociales.

La diferencia de la tradicional renovación urbana frente a la de vanguardia, radica en que esta última es de carácter sostenible y pensada a largo plazo. Bajo esta premisa, al intervenir piezas urbanas mediante la renovación, se busca evitar el envejecimiento de las estructuras edilicias y urbanas, para adaptarla a nuevos usos y actividades (Ugalde, 2012). De esta manera, se percibe un cambio en los paradigmas, en los que pretende ir más allá de lo puramente físico, recuperar los servicios ambientales y urbanos que la ciudad presta a sus habitantes y contemplar la conservación de todo aquello que lo amerite, es decir, buscar un equilibrio entre lo que se renueva, lo que se conserva y lo que se transforma.

Así mismo, es importante que el concepto de renovación urbana no se limite únicamente a los centros históricos o lugares degradados que requieren protección, sino también a otras

zonas de las ciudades, para dar paso a un instrumento integral que contribuya en el “*intento de superar la crisis de centralidad, adecuando la organización socio territorial existente a las nuevas necesidades*” (Carrión, 2008) lo cual permite agregar a los objetivos de dicho instrumento contribuir en la reducción de las brechas de desigualdad en las ciudades, derivadas del modelo territorial centralizado - difuso que acentúa los conflictos urbanos y sus implicaciones sociales.

Por otra parte, la incorporación del actor privado en la acción de renovar juega un papel importante, cuando tradicionalmente había estado ligada a intervenciones únicamente de iniciativa pública, en miras de lograr una financiación de las actuaciones y mayor capacidad de ejecución.

Dentro de este nuevo marco conceptual, se elaboran definiciones más robustas y complejas sobre la RU, que contemplan ahora la existencia de los ciudadanos como ingrediente fundamental de la ciudad, que trasciende lo físico. Asimismo, se considera que la RU no corresponde a una acción, sino a un proceso de transformación permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas del deterioro físico, social y económico de las áreas urbanas. Quispe (2018) afirma que el proceso de renovación se configura sobre tres líneas:

“1. Un conjunto de políticas instrumentadas que determinen la intervención en determinadas áreas de las ciudades existentes, que muestren síntomas de decaimiento, pérdida de funcionalidad, deterioro físico o social. Estas políticas comprometen tanto la inversión pública como la promoción de la inversión privada.

2. Los instrumentos técnicos normativos deben definir los aspectos legales, económico-financieros y el reconocimiento del tejido social.

3. Las estrategias deben fortalecer las identidades locales relacionando los barrios en la continuidad urbana, evitar la expulsión de la población asentada, promover la diversidad de usos del suelo, promover el patrimonio cultural como factor de desarrollo y definir el espacio público como la expresión de la tolerancia. En este sentido, la planificación participativa debe tener un lugar preponderante”.

(p. 5 – 6).

Si se hace una comparación de las dos bases conceptuales sobre las que se ha desarrollado la renovación urbana, encontramos que la primera, que llamaremos Redesarrollo, mucho más funcional y física, corresponde a una práctica de sustitución total de lo construido que ya no debería tener cabida en las transformaciones urbanas contemporáneas, e idealmente, se debería evitar que los problemas urbanos avancen a tal punto que se requiera implementarla; y por su parte, la segunda, pensada con carácter más integral, sostenible, social y participativa, hoy denominada Reactivación en el contexto colombiano, debería ser el futuro de la renovación urbana, tema sobre el cual se profundizará en los siguientes capítulos, aterrizándolo sobre el territorio colombiano.

6.2. ESTADO DE LA CUESTION

Las modalidades de la Renovación Urbana. Un estado de la cuestión en el contexto europeo y latinoamericano.

6.2.1. CONTEXTO EUROPEO:

En el continente europeo, la llegada de la Revolución industrial trajo una gran transformación al sistema económico, a la forma de vida y desde luego, en a la concepción y funcionalidad de las ciudades.

Los primeros proyectos que pueden considerarse de RU surgen en la ciudad de Londres como receptora del aumento demográfico de la población obrera atraída hacia las ciudades por el proceso de industrialización.

A partir del rápido aumento demográfico urbano, sobrevinieron cambios morfológicos en las ciudades, formación de tugurios, barrios populares y barrios ilegales, cuyos habitantes eran una mezcla entre los nuevos migrantes y los ciudadanos de pocos recursos (Obando, 2015) y con ello llegaron los problemas de insalubridad, enfermedades, plagas y contaminación ambiental.

Estas necesidades de transformación afectaron a las ciudades europeas de finales del siglo XVIII y comienzos del XIX, y dieron lugar a los primeros proyectos de Renovación Urbana la estrategia para atender la necesidad imperante de hacer frente a ellas.

Se destaca el caso de París, como uno de los más drásticos pues implicó una demolición masiva de una parte del centro de la ciudad y causó el desplazamiento de miles de personas, obreros pobres, a las periferias de la misma. Este evento se conoce como el “slum clearance” o saneamiento de barrios miserables, cuyo propósito consistió en intervenir físicamente un espacio catalogado como insalubre y deteriorado, materializado a partir de la demolición importantes zonas de la ciudad para construir infraestructura, espacio público y equipamientos y así darle una mayor funcionalidad al espacio urbano (Calderón, 2016). Esta visión de transformación fue considerada la modernización de Paris en la segunda mitad del siglo XIX, cuyo desarrollo fue encargado por Napoleón en cabeza del Barón Haussman.

Imagen 1. Demoliciones en París para la construcción del Boulevard Haussman.



Fuente: Story of Cities -The Guardian

Por su parte, en la ciudad de Barcelona, complementario al conocido proceso de transformación urbano denominado Plan Cerdá, referido a un ensanche para dar cabida a un majestuoso crecimiento urbano y poblacional al que se sometió a finales del siglo XIX, tuvo lugar una importante demolición de zonas históricas, como es el caso de la apertura de la vía Laietana, construida para conectar el ensanche con el puerto. Dicho trazado arrasó con una buena porción de la Ciutat Vella.

Imagen 2. Imagen actual y proyecto de demolición para apertura de Vía Laietana, Barcelona.



Fuente: Portal La Barcelona de Antes.

Posteriormente, en el siglo XX, en materia de renovación urbana las ciudades enfrentaron retos diferentes. En medio de la reconstrucción por motivos derivados de la guerra, en ciudades como Rotterdam se decidió demoler prácticamente toda la zona afectada, exceptuando algunas edificaciones puntuales. En contraposición de ello, Varsovia, que sufrió también una destrucción por los enfrentamientos bélicos, optó por reconstruir a imagen y semejanza el centro histórico y renovar el resto de la ciudad trazando nuevas avenidas, amplios espacios verdes, edificaciones de mayor altura, bajo las premisas del movimiento moderno. Si bien estos casos de renovación urbana no respondieron a un proceso de deterioro de la misma naturaleza que los anteriores, se traen a colación para evidenciar las diferentes miradas y estrategias: construir sobre lo construido versus tabula rasa.

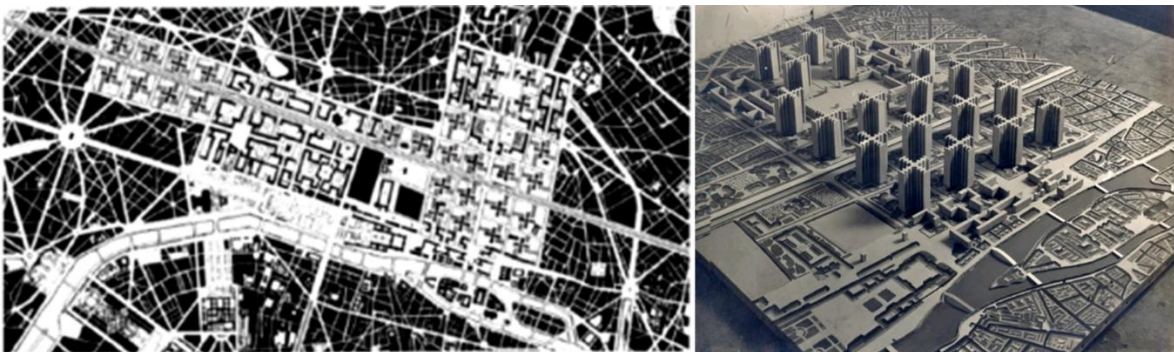
Imagen 3. Renovación urbana en Rotterdam para reconstrucción tras la guerra - 1946



Fuente: Archdaily

El movimiento moderno y la fundación del CIAM durante el siglo XX influyeron en la planificación urbana y en los proyectos de ciudad que se desarrollaron. El Plan Voisin, por ejemplo, constituyó una ambiciosa propuesta de renovación urbana en el centro de París proyectada por Le Corbusier en 1.922, para dar paso a la “modernización de la ciudad” a través de la construcción de edificios funcionales en el antiguo y problemático centro histórico, aprovechando el auge de la innovación en los sistemas constructivos con materiales como el acero y el hormigón, sin embargo, el mismo no fue ejecutado.

Imagen 4 - Plan Voisin para París, Le Corbusier 1922 – 1925



Fuente: Archdaily.

El manifiesto urbanístico denominado “La Carta de Atenas” ideado en el IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna el año 1933 por Le Corbusier se refiere a la renovación urbana como una solución a la problemática de insalubridad y una oportunidad de para sustituir zonas construidas por espacios verdes y edificaciones más útiles e indispensables para la vida de ciudad que serán definidas en el plan general de la ciudad. Para dar lugar a ello, expone que *“En nombre de la salud pública deberán ser condenados barrios enteros, los islotes insalubres deben ser demolidos y sustituidos por superficies verdes: con ello, los barrios limítrofes resultarán saneados (...) El obstáculo sólo podrá ser eliminado mediante la demolición”*. (Le Corbusier, 1933).

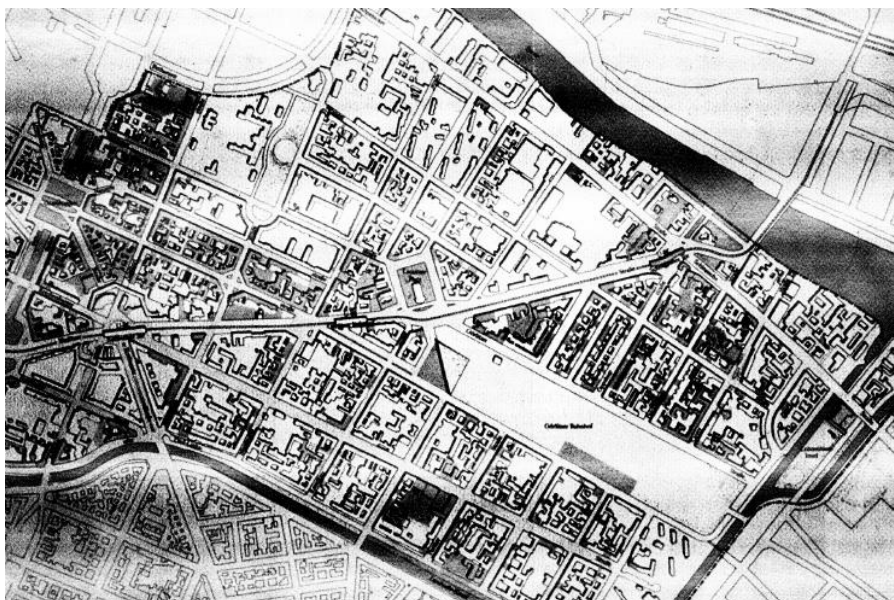
Desde principios de los años 80s, surge una variación en el concepto de renovación urbana, que integra de manera explícita las preocupaciones de la renovación urbana sostenible. Un caso que pone de manifiesto esta nueva corriente, es la renovación del barrio Kreuzberg de Berlín en 1982, donde se habla de “renovación cautelosa” frente a la cual se abogó por mantener la esencia característica del barrio, en contraposición de los otros postulados que abogaban por una transformación radical del mismo.

Este plan consistió en la renovación del barrio que, tras la construcción del Muro de Berlín en 1961, quedó situado en un límite de la ciudad, e incomunicado del centro urbano que, a partir de ese momento, pasaba a formar parte de Berlín Oriental. La situación provocó el abandono de los edificios existentes, emigración hacia otros lugares de la ciudad y una profunda degradación urbana. Inicialmente, la propuesta planteaba un saneamiento general, demolición y reconstrucción total del barrio, sin embargo, en 1981 se tomó conciencia que era posible mantener las viviendas y enfocarse en mejorar la habitabilidad tanto en el espacio privado como en el público.

Así, el planteamiento denominado renovación cautelosa o *“Behutsame Stadterneuerung”* en alemán (Delgadillo, 2020) incluyó la conservación de gran parte de los edificios, la reorganización de las plantas de las viviendas, garantías de participación, renovación por etapas, intervenciones puntuales para inclusión de algunos equipamientos urbanos, modernización de los servicios públicos, reestructuración de calles y plazas, instalación de talleres y empresas, todo bajo decisiones de renovación públicas y privadas. Los propietarios que desearon permanecer en el barrio obtuvieron apoyo de mejoramiento de sus viviendas (Segado y Espinoza, 2015), cabe destacar que ésta política de fomento de la permanencia de habitantes, incluyó a locales e inmigrantes (Delgadillo, 2020).

El caso del barrio Kreuzberg aporta evolución al concepto de renovación urbana, no solo en la ausencia de destrucción física, sino también en la consideración de participación ciudadana como pilar para una renovación urbana exitosa.

Imagen 5. Plano de renovación y modernización de edificios en Kreuzberg



Fuente: Segado y Espinoza, 2015.

6.2.2. CONTEXTO LATINOAMERICANO

Durante el siglo XX las grandes ciudades se encontraban en un contexto de aumento desmesurado de población urbana, la llegada del éxodo rural y una elevada tasa de urbanización. Dicha situación provocó que los centros urbanos crecieran desmedidamente en muy corto tiempo, sin dar lugar a una adecuada planificación.

Así mismo, alrededor de los años 60 se genera un deterioro generalizado de los centros históricos, cuya antigua población residente, conformada por la clase social más acomodada, se desplaza a barrios residenciales construidos fuera del centro, y aquellos grupos menos favorecidos, sobre la periferia.

Durante las siguientes décadas, las ciudades requieren intervenir aquellos centros históricos despoblados y en deterioro, con estrategias para incentivar el regreso de la población y revitalizarlos. Es aquí donde aparece la renovación urbana de Latinoamérica, como mecanismo para lograrlo.

Para el caso de Ecuador, la renovación urbana se ha implementado mediante diversas políticas públicas contenidas en los denominados planes de “recuperación urbana”, especialmente en Quito y Guayaquil. Los principales objetivos de estos planes consistieron en reforzar la seguridad pública, mejorar el alumbrado público, mantenimiento de los espacios públicos como parques y plazas y desplazar a la población dedicada al comercio informal (vendedores ambulantes), indigentes e incluso niños de la calle, en cuya gran proporción están conformados por población indígena (Salinas, 2013).

Estos planes, de iniciativa pública abarcaron un ámbito de acción únicamente sobre el centro fundacional, apuntando a destacar el patrimonio construido, que encamine a la

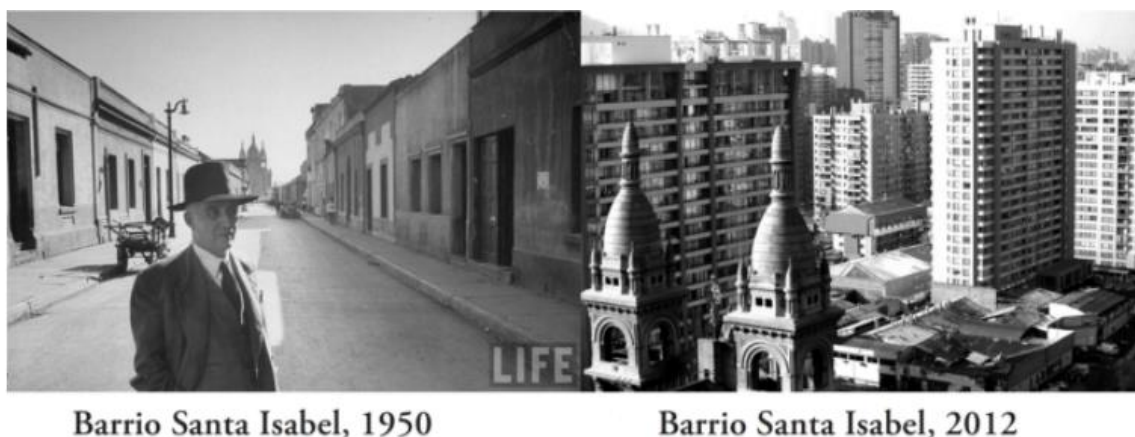
atracción del turismo, la reactivación económica y atraer capital global. Si bien con ello se logró cambios significativos de recuperación de los sectores históricos, su principal crítica reside en causar la segregación y estigmatización de los residentes del centro quienes fueron desplazados a la periferia donde los separaron del desarrollo, y, según Steel y Klaufus, (2010) citados por Salinas (2013), la intervención provocó un ilusorio embellecimiento de la imagen de ciudad que provocó la turistificación, pérdida de identidad y consecuente expulsión población de escasos recursos.

El interés por la regeneración urbana con énfasis turístico que poseen los centros históricos está aumentando progresivamente en Latinoamérica. Es el caso de la ciudad de Cusco – Perú, en donde a partir del terremoto de 1950, se propició la formulación de planes de regeneración o renovación urbana de centro histórico, que presentaba un *“paulatino despoblamiento, generado por las condiciones de extrema pobreza, precariedad e inhabitabilidad progresiva, la pérdida de la calidad de vida y ambiental y la tercerización de la economía”* (Quispe, 2018), factores que en conjunto agravan la situación y perjudican severamente el patrimonio cultural, siendo su recuperación el principal motor de impulso de renovación de esta ciudad. Así, durante la segunda mitad del siglo XX, el centro histórico de Cusco, fue objeto de diseño de varios planes en los que se propuso demolición de polígonos en deterioro y reemplazo de edificaciones, sin embargo, ellos no fueron materializados y la ciudad fue proclamada como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1983, al representar auténticos restos arqueológicos de la civilización Inca en coexistencia con la arquitectura colonial española.

En el caso de Chile, la renovación urbana ha sido abordada desde una concepción que contempla el aprovechamiento inmobiliario del sector privado como impulsor para la financiación de los proyectos. En su capital, Santiago de Chile, a raíz de numerosos movimientos telúricos, el centro histórico sufrió agudos daños físicos en varias de sus estructuras edilicias, lo que provocó el abandono y posterior invasión de varias de ellas. Este fue el inicio de un proceso gradual de empobrecimiento residencial, de despoblamiento y abandono del centro.

En vista a el vaciamiento poblacional, en la década de los 80 el gobierno chileno lanza la estrategia de renovación urbana denominada la *“política de repoblamiento”*, promovida por el Estado, y realizada por privados *“para lo cual el Gobierno proveerá las normas técnicas y legales y los estímulos tributarios necesarios que la hagan factible”* (Arizaga, 2019) en búsqueda de *“el uso intensivo de la infraestructura existente, la posibilidad de revertir el deterioro del área, la promoción de nuevas actividades mixtas y la atracción de población, con beneficios directos para las familias (empleo, escolarización)”* (Arizaga, 2019). Con base en esta propuesta, el gobierno ofrece incentivos económicos como parte de una política de promoción inmobiliaria que impulse la renovación del centro, la reutilización de viviendas, la densificación de áreas de baja densidad poblacional y a la heterogeneidad de usos con el fin de consolidar la vida de los barrios. Así, la renovación urbana chilena aparece muy marcada por el planeamiento y se abandona la escala del proyecto urbano, a la que había estado atada con anterioridad a la política de repoblamiento, cuando se pretendía únicamente demoler polígonos bajo principios higienistas de los años 30 a 50, y bajo el modelo modernista a partir de los años 60. Según Arizaga (2019), los impactos heredados fueron la desatención al espacio público y la inserción de edificaciones de alta densidad en una trama urbana que no estaba prevista para resistir tales cargas.

Imagen 6. Densificación del centro histórico de Santiago.



Fuente: Arizaga, 2019.

En el caso de México, la regeneración urbana ha tenido un mayor peso en la teoría que en la praxis. Las experiencias iniciaron en la década de 1970, en los barrios históricos centrales y populares Guerrero y Tepito, donde se propuso adelantar la reconstrucción, rehabilitación y mejoramiento a proyectos habitacionales, así como a espacios urbanos como parques, plazas y pasos peatonales. Los estudios de diagnóstico de dichos planteamientos fueron promovidos por los mismos residentes en acompañamiento de la academia. Estas intenciones fueron detenidas tras la llegada del sismo de 1985, y dos décadas más tarde se retomó la discusión planteando ejercicios de planeación urbana participativa en el centro histórico, realizados entre 1998 y 2000, que consistió en el desarrollo de una nueva centralidad que además contribuyera a mantener la población residente, sin embargo, no se efectuó ninguna acción concreta en el territorio. Finalmente, a partir de la década de 2010 hasta la actualidad, los gobiernos han anunciado políticas de regeneración urbana, cuyo objetivo son los barrios autoconstruidos consolidados en periferias urbanas, en procura de su mejoramiento barrial mediante el urbanismo democrático, participativo y construido desde abajo (Delgadillo, 2020). Cabe anotar que en el contexto mexicano el término renovación urbana es asociado a la tabula rasa, y en contraposición a esta forma de intervenir el territorio, se usa la expresión regeneración urbana que se refiere a un proceso integral, frente a lo que Delgadillo (2020) se refiere como “*una praxis similar con distintos nombres*”.

6.2.3. SÍNTESIS:

Hecho este breve recuento de casos y variaciones en concepto de la renovación urbana, en dos contextos diferentes, el Europeo y el Latinoamericano, se podría inferir que ha evolucionado en tres fases como parte de la planificación urbana:

- La tendencia higienista:

Tabla 1. Fase 1 del concepto de RU

	En Europa	Latinoamérica
Época	Siglo XIX	A partir de 1918.
Causa	Enfermedades, plagas y contaminación asociada a la revolución industrial.	Aparición de la gripe española
Estrategia	Tabula rasa y reconstrucción total de sectores insalubres.	Renovación urbana en puntos concretos “malsanos” y planificación de nuevos barrios residenciales higiénicos.

Fuente: Elaboración propia

- La reconstrucción según el movimiento moderno:

Tabla 2. Fase 2 del concepto de RU

	En Europa	Latinoamérica
Época	Siglo XX hasta los años 80.	A partir de 1950.
Causa	Interés por modernizar las ciudades, revolución constructiva, posguerra mundiales.	Se identifica problemas de deterioro urbano principalmente en los centros históricos que pierden gradualmente su población residente.
Estrategia	Tabula rasa y reconstrucción total en el nombre de la modernidad.	La planificación se centra en atender la creciente explosión demográfica, la expansión urbana, la creciente necesidad de vivienda. Se renueva para impulsar nuevos proyectos de vivienda en los centros históricos, sin embargo los sectores no se intervienen integralmente.

Fuente: Elaboración propia

- Contemporáneo (actual):

Tabla 3. Fase 3 del concepto de RU

	En Europa	Latinoamérica
Época	Años 80 y siglo XXI	Años 90 y siglo XXI
Causa	Crítica a los proyectos de renovación urbana anteriores que generaron pérdida de memoria, desplazamiento social, gentrificación.	Inminente abandono y deterioro de los centros históricos, deseos de vitalizarlos. Expansión urbana desbordada insta a la necesidad de reciclar suelo.
Estrategia	Revitalización urbana sin destrucción masiva. Incorporación de la participación ciudadana.	Renovación urbana en los centros históricos que implican demoler y reconstruir.

Fuente: Elaboración propia

7. CASO DE ESTUDIO: BOGOTÁ.

Si bien la problemática de la RU es un reto que tienen la mayoría de ciudades latinoamericanas, como se pudo constatar en el capítulo anterior, el presente estudio busca mostrar sectores urbanos para una aplicación de la modalidad de Reactivación en la ciudad de Bogotá.

La ciudad de Bogotá, ubicada en una Sabana a 2.630 msnm, ocupa aproximadamente un área urbana de 307,36 km² (Dane, 2018) que se encuentra rodeada y delimitada por elementos naturales de la siguiente manera: por el costado este por la cadena montañosa denominada Cerros Orientales y por el oeste el Río Bogotá.

La ciudad se caracteriza por haber crecido desde su centro histórico de origen colonial hacia el norte, sur y occidente, con una clara segregación de clases sociales en donde los barrios más favorecidos se ubicaron hacia el norte, relegando a la población de menores ingresos hacia el sur. Así mismo, urbanamente, se ve reflejada una diferencia sustancial en la calidad urbana entre los barrios planificados, ubicados mayoritariamente en el norte y el centro geográfico de la ciudad, y aquellos ubicados en el sur y la periferia, que corresponden a asentamientos de origen informal que se han incorporado al tejido urbano con numerosas dificultades.

Imagen 7. Imagen de Bogotá de contrastes: sur (izquierda) y norte (derecha)



Fuente: Archdaily, Alcaldía de Bogotá y Portal Mapas Bogotá.

La ciudad de Bogotá cuenta para el año 2020 con 7.743.955 habitantes (Dane, 2018), y una extensa ocupación del territorio. En las últimas décadas, sus bordes han sido colmados

de proyectos de vivienda social en altura, generando altos desplazamientos para la población y un desequilibrado desarrollo de la ciudad al habilitar suelo para este tipo de proyectos únicamente sobre la periferia, especialmente cuando ellos no cuentan con los servicios urbanos requeridos como equipamientos, sistemas de transporte público, parques, entre otros.

Bogotá representa un gran caso para analizar pues presenta numerosas problemáticas urbanas, sociales y ambientales y un gran potencial. Para el caso de este estudio, nos centraremos en la necesidad de implementar una Renovación Urbana consciente con el territorio y su población, a través de la modalidad de Reactivación, de modo que se tenga en cuenta su problemática de escaso suelo urbanizable, su insostenible expansión, un alto valor de la tierra, y además, que cuenta con numerosas zonas urbanas que permiten, con la adecuada intervención, la intensificación de los usos y densidades.

7.1. ANTECEDENTES DE LA RU Y LA PLANIFICACIÓN URBANA DE BOGOTÁ

Para entender el contexto urbano e histórico de la ciudad, y el papel que juega la RU hoy, es importante mencionar algunos aspectos que hacen parte de la formación urbanística que hoy encontramos en el sector de estudio, así como hacer un recuento de las intenciones de renovación urbana que ha tenido lugar en la ciudad:

Posterior a la independencia de Colombia, en 1.810 el país contaba con una población mayoritariamente rural. Se destacaban algunos centros urbanos y ciudades fundadas durante la conquista y la colonia por parte de España, entre las cuales Santa fé de Bogotá, fue la más importante, convirtiéndose en el epicentro del poder político, económico e institucional, desde el momento que fue designada capital de la República de Colombia.

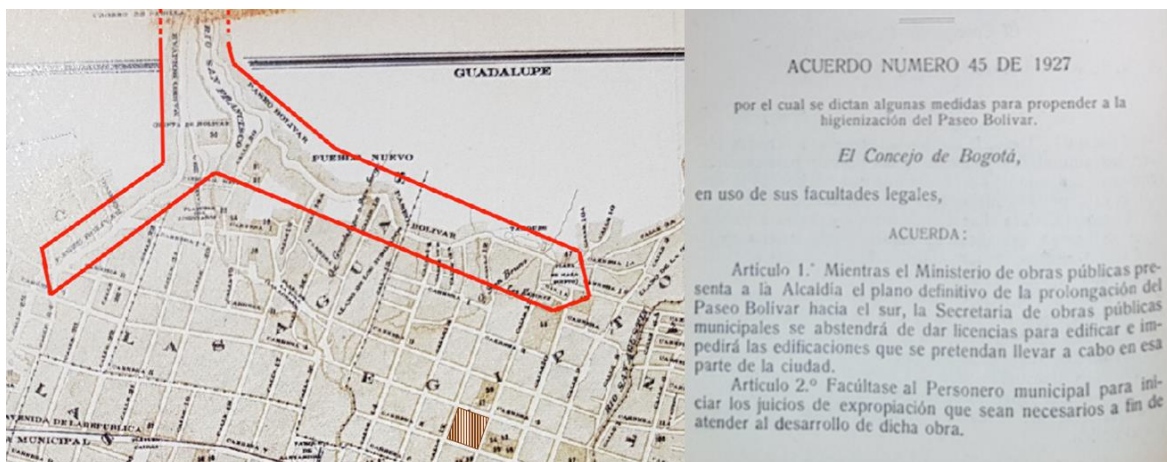
El emplazamiento y trazado inicial de esta ciudad obedecía a lo dispuesto en las Leyes de Indias, considerando el primer documento oficial de planeamiento urbano con el que contó la ciudad. El modelo urbano parte de la plaza de armas, corazón de la ciudad colonial y muestra de autoridad institucional y religiosa. A partir de dicha plaza, se comienza el trazado de damero español característico de toda ciudad fundada en el continente americano en la colonia. En los predios alrededor de la plaza, se ubicó la catedral católica, los edificios públicos y las viviendas de la clase pudiente y burguesa que empezó a llegar por orden del Virrey a poblar la ciudad. A medida que se alejaban de la plaza central, la parcelación disminuía la dimensión, dando cabida a la clase media, relegando la mano de obra y clase baja a pequeños centros poblacionales o resguardos indígenas distribuidos en la sabana de Bogotá (Rojas, 1978).

Seguido de un crecimiento lento y modesto de la ciudad durante el resto del siglo XIX, el ensanche significativo de la ciudad se generó durante todo el siglo XX, cuyo desarrollo se llevó a cabo con la llegada de población a la ciudad a inicios de siglo.

A partir de 1918, se da un giro a la planificación urbana de la ciudad con una clara tendencia higienista, producto de la pandemia de gripe española que mató a 10.000 personas en Colombia de los cuales 6.000 casos se localizaron en Bogotá (Espinoza, 2018). Así, en este año se expide la Ley 46 encaminada a financiar la construcción de nuevos desarrollos higiénicos y a atender la cuestión de la vivienda en la ciudad.

Hacia los años 20 se inicia una importante compra de predios por parte del estado, a partir de lo cual se da la creación de instituciones que impulsen el desarrollo de los proyectos, como el Banco Central Hipotecario – BCH, Instituto de Crédito Territorial - ITC, Banco de Ahorro y Vivienda, entre otros. Los proyectos adelantados correspondieron a nuevos barrios residenciales que impulsaron la movilización de las clases altas fuera del centro de la ciudad, principalmente en dirección norte. Del mismo modo, bajo la tendencia higienista de la época, se intervino puntualmente algunos sectores del núcleo central, con la demolición de barriadas obreras y plazas de mercado, lo cual puede considerarse las primeras iniciativas de renovación urbana, entendida bajo la concepción de demoler espacios insanos o insalubres para construir nuevas edificaciones principalmente de uso residencial. La muestra de ello fue el Saneamiento del Paseo Bolívar, barrio de clases bajas que conformaba el borde oriental del casco urbano, sobre los cerros orientales, cuya ausencia de conexiones al sistema de acueducto lo mantuvo en condiciones de higiene precarias y malsanas que extendían sus impactos al centro de la ciudad, pues debían valerse del Río San Francisco como desagüe y como fuente de recurso hídrico.

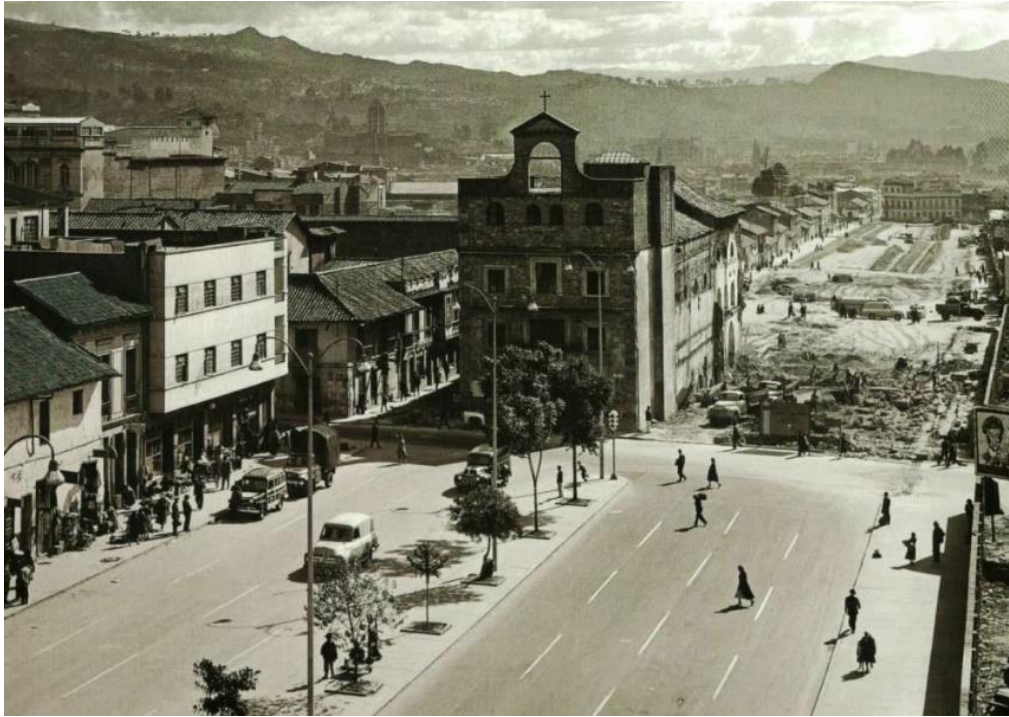
Imagen 8. Plan de Saneamiento del Paseo Bolívar 1927



Fuente: Archivo de Bogotá.

Entre 1938 y 1948 tuvieron lugar dos eventos que impulsaron transformaciones profundas en la ciudad: la conmemoración de los 400 años de fundación de Bogotá en 1938 y la Conferencia Panamericana de 1948. Durante esta fase se intervino el centro de la ciudad, que ya contaba con un crecimiento urbano importante a su alrededor inmediato. Se adelantó la construcción del Parque Nacional, primer parque verde de uso recreativo para la ciudad, y la apertura de la carrera décima, (Espinoza, 2018). A raíz de estas intervenciones se fraguó la demolición de sectores ya construidos de la ciudad con el propósito, esta vez, de dar cabida a proyectos de infraestructura y espacio público. Estas intervenciones se caracterizaron por no dar valor a ninguna de las edificaciones existentes ni al patrimonio que ellas representaban para la ciudad, incluso se demolió una importante iglesia católica para dar paso a la obra de la Carrera Décima, cuya concepción representa las primeras intenciones de modernizar la ciudad, provenientes de ideales estadounidenses y europeos.

Imagen 9. Iglesia Santa Inés próxima a ser demolida para dar paso a la construcción de la Carrera Décima, década 1.940.

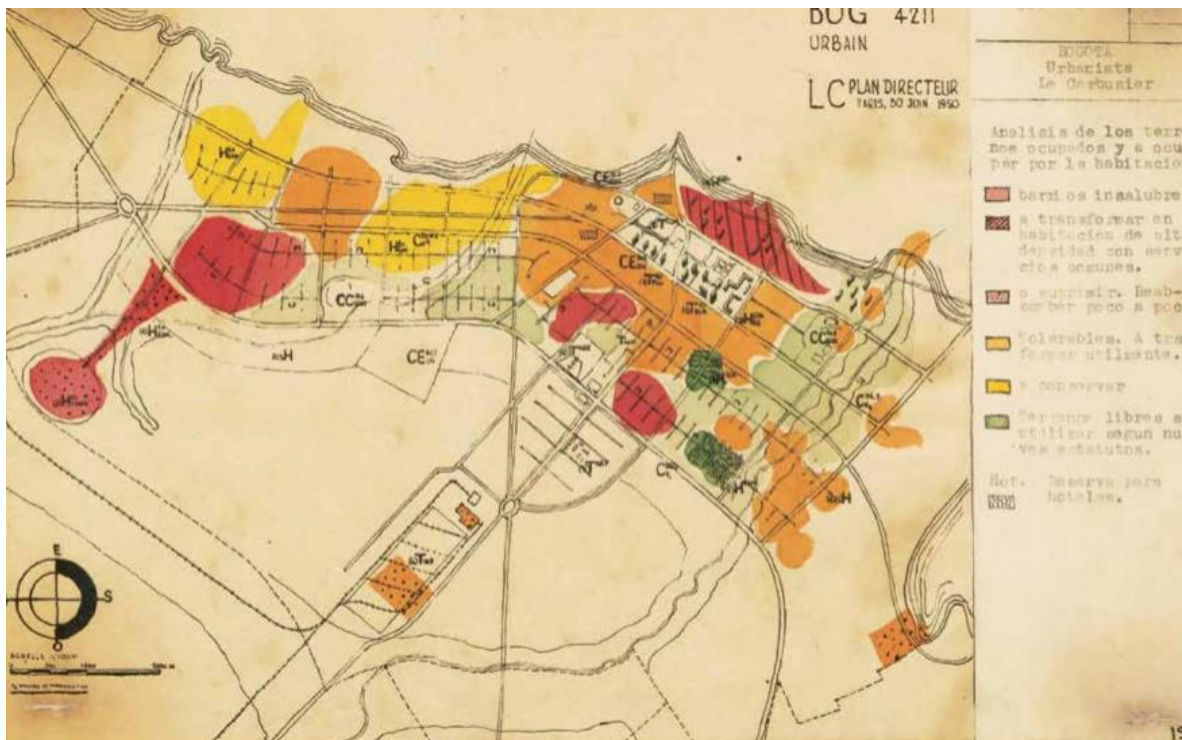


Fuente: Portal Historia de Bogotá

El 9 de abril de 1948, tras el asesinato del líder político Jorge Eliécer Gaitán se desencadenaron una serie de disturbios conocidos como *El Bogotazo*, que dejaron destruidas las edificaciones de unas 30 manzanas del barrio Santa Inés producto de los desmanes e incendios, a partir de lo cual se desencadenó una fase de deterioro del centro de Bogotá acentuado en las siguientes décadas, que a finales de siglo serían objeto de intervención.

En las décadas de 1940 y 1950 el movimiento moderno tuvo importante influencia sobre los planes para la ciudad, principalmente con la visita de Le Corbusier a Bogotá en 1.947, tras lo cual diseñó el Plan Piloto y el Plan Regulador de Bogotá, que trazaba su modelo urbano de expansión para la ciudad que en ese momento contaba con unos 600.000 habitantes y que ya empezaba a mostrar signos de crecimiento desordenado y desmesurado y de marginalidad (O'byrne, 2008) ligados al incipiente fenómeno del éxodo rural que dio lugar a un crecimiento muy acelerado de las zonas urbanas, cuestión común a muchas ciudades latinoamericanas, y en Colombia, se sumó el factor de la violencia provocada por la guerra interna, el narcotráfico y el conflicto con los grupos subversivos, ocasionando un incremento de desplazamiento forzado de población rural hacia las ciudades, cuyo asentamiento se dio en su mayoría de manera informal y hacia la periferia.

Imagen 10. Plan Regulador de Le Corbusier para Bogotá, 1950



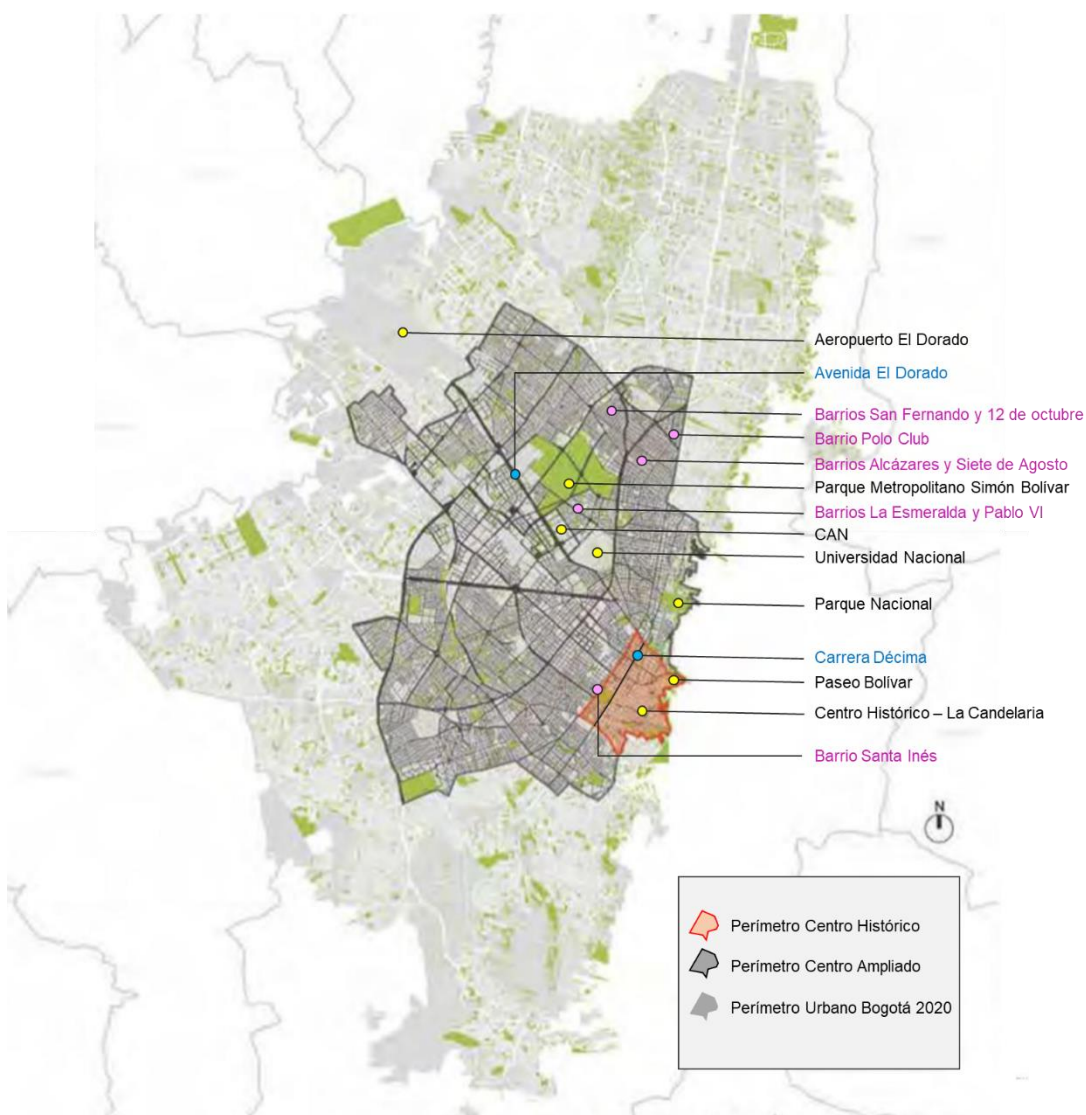
Fuente: Colón y Mejía, 2019.

Si bien el plan de Le Corbusier no fue materializado, se conservó la ideología de la ciudad moderna y con base en ella se trazaron importantes proyectos urbanos, de infraestructura y de vivienda en la ciudad que aumentaba de manera sorprendente su tamaño y su población durante la segunda mitad del siglo XX. Entre los más proyectos más destacados y representativos se encuentran el Centro Administrativo Nacional – CAN, que tenía como fin agrupar en un solo lugar a las oficinas de las entidades de gobierno, siguiendo la idea de Le Corbusier que planteaba trasladar todas las entidades gubernamentales a un centro cívico alejado del centro histórico de la ciudad. Su construcción se dio entre 1956 y 1962, contiguo a la Avenida el Dorado, otro proyecto emblemático que se inició en 1952 para conectar el centro de la ciudad con el Aeropuerto Internacional el Dorado. Esta avenida impulsó el crecimiento de la ciudad hacia el occidente de la sabana, y desencadenó el desarrollo de otros proyectos urbanos como el Parque Metropolitano Simón Bolívar en 1968 y en sus inmediaciones, el emplazamiento de varios equipamientos importantes de la ciudad, avenidas y nuevos barrios residenciales con urbanismos muy bien planificados que trajeron interesantes aportes en la concepción de las viviendas y del espacio urbano, con zonas verdes generosas, una trama urbana regular con algunas diagonales, parques central como organizadores y amplios bulevares (Espinoza, 2018).

Con los nuevos barrios construidos, los parques, avenidas y equipamientos, se conformó durante la segunda mitad del siglo XX lo que hoy se denomina el centro ampliado de la ciudad, como una pieza urbana cualificada, planificada y equilibrada. Entre los barrios residenciales construidos hacia el nor-occidente se destacan Los Alcázares (1.949), La Soledad (1.953), Antonio Nariño (1954), Polo Club (1959), Pablo VI (1968), y hacia el sur-occidente el Centro Urbano Antonio Nariño (1952-1958), Muzú con (1.949), Veraguas

(1960), Restrepo y Ciudad Kennedy (1.961), como se muestra en la imagen a continuación, sobre el perímetro urbano actual (2020):

Imagen 11: Centro ampliado de Bogotá



Fuente: Elaboración propia a partir de IDPC, 2015

Para atender el déficit creciente de vivienda causado por la explosión demográfica que se acentuó a partir de los años 70, por un lado, la ciudad se valió del desarrollo expansivo gradual del mencionado centro ampliado, y por el otro, se complementó con algunas intenciones puntuales para densificar áreas del centro histórico con proyectos de vivienda en altura. Con ello, se evidencia nuevamente intenciones aisladas de renovación urbana, como la construcción de las Torres de Fenicia en los terrenos que se liberaron al demoler la antigua fábrica de vidrios y botellas Fenicia, que procuraron contrarrestar el creciente vaciamiento del centro debido a la salida de las zonas residenciales y su reemplazo por otras actividades económicas.

El persistente vaciamiento del centro se atacó en los años 80 con dos estrategias de reconquista inmobiliaria: la primera, a través de la complementación de la carrera Décima construida en la década de los 40 y 50, con un desarrollo inmobiliario importante en ambos costados, en los que se ubica servicios, oficinas, instituciones gubernamentales. La segunda, con la renovación urbana de La nueva Santa fe en el antiguo barrio Santa Bárbara, en el costado sur del centro histórico. Para ello, se generó un proceso de expulsión de familias pobres, compra y demolición de las edificaciones, para dar paso a la inserción de clase media en un ambicioso proyecto residencial que más tarde quedó inconcluso y dejó la mitad del área baldía (Rojas, 2010), provocando no solo la destrucción de manzanas históricas sino también una imagen de abandono e inseguridad. Así, el centro entró en un estado de violencia e inseguridad total en los años 90, que lo posicionó como espacio prioritario de intervención y reforma en el marco de la intervención distrital. Se empezó a hablar de espacio público como un concepto y una política urbana, y nace el proyecto más representativo de la Renovación Urbana de Bogotá: El Parque Tercer Milenio. Esta actuación se amparaba en los cambios normativos de finales de siglo, bajo la Ley 388 de 1997 - Ley de Desarrollo Territorial, que aporta una serie de mecanismos de gestión del suelo para la puesta en marcha de intervenciones urbanas, como la adquisición de bienes declarados de utilidad pública, y el concepto de renovación urbana es reglamentado a nivel nacional.

El Parque Tercer Milenio:

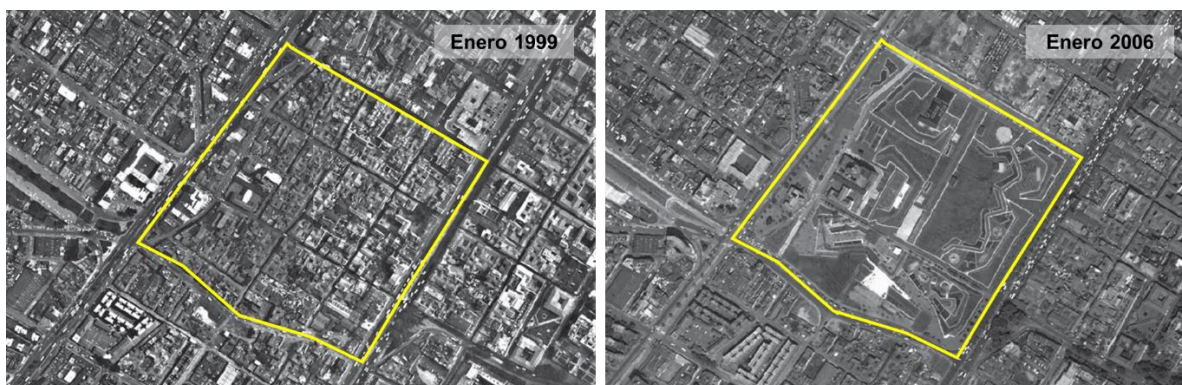
Si bien se conoce que las administraciones distritales habían identificado la necesidad de intervenir el sector aledaño al centro histórico de Bogotá desde el año 1946 (Carrizosa, 2007) no fue sino hasta 1998 que se logró materializar en este sector un proyecto de renovación urbana, bajo la modalidad de Redesarrollo, catalogado hoy como uno de los más ambiciosos en la historia de operaciones urbanas de la ciudad. Dicha intervención consistió en construir un parque urbano de considerable magnitud, para lo cual se planteó demoler 18 manzanas y 602 predios del sector denominado “*El Cartucho*” donde prevalecían condiciones de miseria, abandono y desaseo, bodegas de reciclaje y negocios ilícitos, venta de armas, prostitución, expendio de droga, entre otras problemáticas que habían obligado a emigrar varios años atrás a los últimos propietarios o residentes del barrio Santa Inés.

El atraso de una intervención oportuna determinó la necesidad de intervenir de manera contundente el territorio urbano, sin embargo, no fue acompañado por un programa de suficiente de gestión social que atiende la población vulnerable que habitaba al antiguo cartucho, provocando un desplazamiento de la problemática social y de marginalidad extrema, a otros sectores de la ciudad. De las 1.352 familias censadas previo a la demolición, solo 127 fueron beneficiarias de una vivienda de reemplazo y de los 2.248 habitantes de calle, solo 900 recibieron tratamiento (Rojas, 2010).

Independiente si desde la cuestión social fue una buena medida para acabar con la inseguridad, la marginalidad y deterioro social de la zona, dicha intervención generó una ruptura urbana no tuvo en cuenta la morfología de las manzanas del contexto, sus calles, las edificaciones, la memoria urbana ni mucho menos las relaciones urbanas de los predios que rodean al nuevo parque, que no dispusieron de herramientas reglamentarias, ni de apoyo financiero para adaptar sus propiedades a la nueva realidad del barrio tras la operación, cuya consecuencia fue y sigue siendo, 20 años después, la de una isla de 11

hectáreas sin apropiación por parte de los habitantes de Bogotá. A esta condición de inactividad se le suma que en los sectores aledaños predomina el uso comercial y no se ha materializado ningún proyecto de vivienda a su alrededor que atraiga familias que transformen socialmente el entorno, más allá del cambio físico que recibió.

Imagen 12. Proyecto Parque Tercer Milenio – Bogotá.



Fuente: Elaboración propia a partir de Carrizosa, 2007

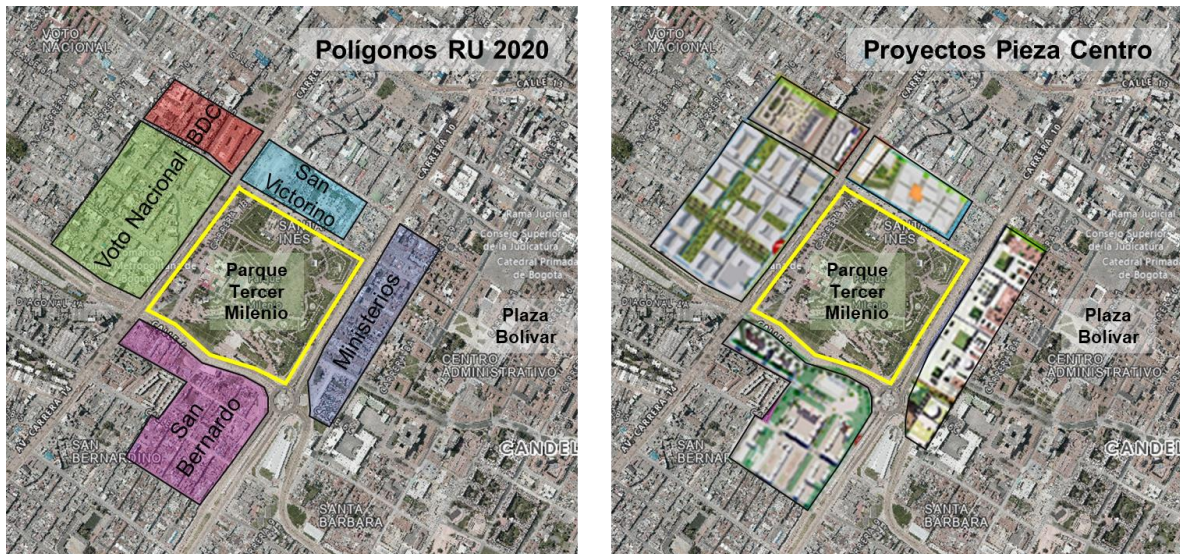
Renovación Urbana de la Pieza Centro:

Bronx Distrito Creativo, San Victorino, San Bernardo, Ministerios, Voto Nacional:

En virtud de las numerosas críticas que surgen a partir del resultado de la renovación urbana del antiguo Cartucho, y teniendo en cuenta que la población marginal se trasladó a los barrios aledaños, fenómeno que se denominó “*metástasis de un cáncer social*”, las administraciones distritales han procurado continuar con la recuperación del centro histórico. Para ello, en el año 2016 se interviene el sector conocido como “El Bronx”, espacio urbano contiguo en el que se había configurado nuevamente un territorio autónomo para venta de estupefacientes, prostitución, crimen y hampa (Arias & Idrobo, 2018). Una vez se hizo presencia institucional por la fuerza, se dio inicio al programa de compra de predios y la respectiva demolición de la totalidad de sus edificaciones. Esta vez el proyecto a desarrollar no contempla la construcción de espacio público, sino una pieza urbana con un conjunto de proyectos múltiples usos: vivienda por etapas en San Bernardo, el centro comercial San Victorino, el Bronx Distrito Creativo - BDC establecimiento educativo con énfasis en la economía naranja, centros culturales, entre otros equipamientos urbanos.

Todos estos proyectos Renovación Urbana bajo modalidad de Redesarrollo, conforman las siete etapas de la “Pieza Centro” que están en proceso de ser desarrollados en cabeza de la Alcaldía de Bogotá, algunos de los cuales se financian con recursos privados y otros mixtos. Con ellos se pretende, por un lado, revitalizar y dinamizar el centro urbano que perdió a sus residentes, y por el otro, recuperar la autoridad institucional perdida durante décadas sobre la pieza de ciudad.

Imagen 13. Proyecto de RU aérea Pieza centro - Bogotá



Fuente: Elaboración propia a partir de información de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. – ERU.

Como se mencionó anteriormente, los proyectos aquí enunciados corresponden a actuaciones sobre territorios profundamente degradados, en los cuales se ha aplicado la modalidad de Redesarrollo, como mecanismo de cambio radical después de muchos años de abandono y de no intervención. En este punto, habría que preguntarse si la reproducción del modelo de intervención asociado a la modalidad de Redesarrollo, que pone la fuerza por delante, resuelve las causas que han dado lugar al conflicto social, o si por el contrario, la problemática pertenece a un ámbito de acción que trasciende el urbanismo y sus posibilidades de reacción. La renovación urbana es una herramienta de transformación del territorio físico y humano, sin embargo, para su éxito debe ir acompañada con las políticas públicas que sustenten el cambio de patrón.

A partir de las experiencias vividas, la sociedad bogotana rechaza tajantemente la intervención estatal y distrital hecha por la fuerza, especialmente en la fase de compra de predios para demolición, la administración recibe numerosas críticas en cabeza de los comerciantes, propietarios o arrendatarios, y en algunos casos por parte de los residentes en aquellos subsectores en donde todavía permanecen, quienes alegan ruptura de cadenas productivas, desplazamiento social y no aceptan ser reubicados fuera del centro de la ciudad. A pesar de las numerosas demandas y protestas, los proyectos tienen continuidad y se encuentran amparados jurídicamente en la modalidad de Redesarrollo contenida en el POT de Bogotá.

Imagen 14. Protestas frente a Proyecto Ministerios



Fuente: Diario el Espectador, 2013.

Tras la crítica social y académica recibida en las primeras décadas del siglo XXI a raíz de los resultados de operaciones urbanas del centro de Bogotá, hoy los objetivos tradicionales de recuperación de zonas deterioradas y desarrollo económico se han fusionado con agendas de inclusión social. La nueva generación de planes de renovación está obligada a incorporar la participación de los habitantes locales, especialmente, si se considera que todo el país se encuentra enmarcado dentro de un sensible contexto de Posconflicto, tras la firma del acuerdo de paz en 2016, en donde el consenso social, la justicia y la libertad son protagonistas.

7.2. MARCO JURÍDICO NORMATIVO

Ahora bien, si nos situamos en el ámbito colombiano, la Renovación Urbana constituye una posibilidad normativa regulada a través de los Planes de Ordenamiento Territorial - POT de cada municipio – instrumento obligatorio para aquellos que superen los 100.000 habitantes -, lo cuales a su vez se enmarcan en las disposiciones de la Ley de ordenamiento territorial nacional – Ley 388 de 1997.

Cada POT se encarga de definir los Tratamientos Urbanísticos de la ciudad como una condición que opera sobre las edificaciones, el espacio público y el espacio privado, definiendo las formas de actuación permitidas según las características de cada sector.

Hay cinco clases de tratamientos urbanísticos permitidos en Colombia, los cuales se enuncian a continuación, haciendo especialmente énfasis en número cinco, alrededor del cual se desarrolla el presente estudio:

1. Tratamiento de Desarrollo: orienta y regula la urbanización de terrenos urbanizables no urbanizados.
2. Tratamiento de Consolidación: regula las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada.
3. Tratamiento de Conservación: tiene por objetivo proteger el patrimonio construido de la ciudad, asegurar su preservación e involucrarlo a la dinámica urbana.

4. Tratamiento de Mejoramiento Integral: para la regularización de los asentamientos de origen informal que requieren ser integrados a la estructura de la ciudad.
5. Tratamiento de Renovación Urbana - RU: *“Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo”*. (POT Bogotá, 2004).

Este tratamiento permite desarrollar actuaciones urbanas con el objeto de detener los procesos de deterioro físico y ambiental de algunos sectores, o promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente impulsando procesos de densificación racional, todo con miras a una utilización más eficiente del espacio urbano construido (POT Pasto, 2015) y a la vez, contribuye a frenar la expansión urbana desmedida e insostenible, dando paso a la reutilización del suelo ya urbanizado en condición de desaprovechamiento.

En la ciudad de Bogotá, la designación de zonas en tratamiento de Renovación Urbana, se permite para zonas que se encuentran en situación de:

“a). Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; y/o b). Potencial estratégico de desarrollo”. (POT Bogotá, 2004).

En virtud de la definición de dos tipos de situación urbana, el tratamiento de RU se puede aplicar al territorio mediante dos modalidades: Redesarrollo y Reactivación. A continuación, se describen cada una de ellas.

7.2.1. MODALIDAD DE REDESARROLLO:

“Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido” (POT Bogotá, 2004).

La aplicación de esta modalidad, implica el desarrollo de proyectos denominados planes parciales, instrumentos de iniciativa pública o privada, para terrenos a partir de las 10 Hectáreas en los que se realiza una reconfiguración total del espacio urbano, para redistribuir las estructuras y reconstruir la porción de ciudad. Los planes parciales de redesarrollo implican demolición total de lo existente, o en algunos casos, se opta por conservar elementos puntuales de reconocido valor patrimonial o urbano.

La financiación del proyecto se sustenta en un sistema de reparto de cargas y beneficios, cuya naturaleza consiste en distribuir los costos de la reconstrucción urbana proporcionalmente a los nuevos beneficios generados. Algunas de las cargas son asumidas por la ciudad, como vías principales, estructura ecológica, redes matrices de servicios públicos, y las demás, por el desarrollador del proyecto quien se beneficiará con el desarrollo inmobiliario que se plantea levantar.

La gestión de planes parciales de RU en modalidad de redesarrollo, ha tenido bastantes críticas, algunas de ellas se enuncian a continuación:

Desde el punto de vista operativo, se considera ineficiente al implicar una ardua gestión administrativa para el desarrollador. En caso de ser este una empresa privada, se exige numerosos estudios técnicos que viabilicen la propuesta urbana presentada, como lo son estudio de movilidad, estudio ambiental, estudio de redes de infraestructura, entre otros. Cada uno de ellos debe ser presentado a la entidad competente para su observación y/o aprobación, lo cual implica una inversión importante de recursos en la etapa inicial y requiere tiempos estimados superiores a 5 años para percibir ingresos en su fase de construcción. Lo anterior limita a que solo se adelanten por parte de empresas privadas con capital robusto y tengan amplia capacidad de espera. Por otro lado, si son adelantados desde la iniciativa pública, son proyectos de largo aliento que no resultan atractivos en una visión de corto o mediano plazo, y adicionalmente, requiere de adelantar una controversial compra de suelo privado y toda su gestión social asociada.

Sobre esto último, se centra la principal crítica de carácter social hacia la RU en modalidad Redesarrollo, en atención a que casi de una manera inevitable, se genera un desplazamiento de población sin darle valor al arraigo generacional presente en cada barrio, así como la pérdida de cadenas productivas presentes, las dinámicas y los lazos sociales construidos. Si bien lo anterior procura ser compensado económicamente al presentar una oferta de compra a los propietarios de los predios, la venta de estos termina siendo impositiva bajo la premisa de que el interés general prima sobre el bien privado. Adicional a lo anterior, en numerosas ocasiones se relaciona a la RU con fenómenos de gentrificación asociados a la atracción de población económicamente más solvente en comparación con la desplazada.

Por último, está su desventaja desde la mirada urbana. La transformación de una pieza de la ciudad mediante tabula rasa termina con muchos elementos intangibles como la memoria urbana, y tangibles como la demolición de edificaciones, calles, espacio público. Adicionalmente se da una ruptura de conexiones urbanas al generar una pieza aislada de alto contraste dentro de un ámbito urbano existente, especialmente si se desarrolla en contextos patrimoniales como el centro histórico de la ciudad.

No obstante todas las negativas anteriormente mencionadas, es necesario resaltar que algunos proyectos de redesarrollo se han adelantado como medida para detener o revertir estados muy avanzados de deterioro social y urbano, sobre los cuales cualquier alternativa menos contundente hubiera sido insuficiente.

7.2.2. MODALIDAD DE REACTIVACIÓN

“Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción)” (POT Bogotá, 2004).

La Renovación Urbana por Reactivación consiste en permitir la transformación urbana a través de un cambio normativo a una pieza de ciudad sin implicar modificar los sistemas generales en su totalidad. Especialmente, se caracteriza por ser optativa en lo que al espacio privado se refiere, limitando la intervención de la administración al espacio público.

A diferencia de la modalidad anterior, la Reactivación no consiste en la ejecución de un proyecto puntual, sino más bien a la planeación urbana de una pieza de ciudad, que tiene connotación de largo plazo, pues la celeridad del desarrollo de los predios involucrados fluctúa en virtud del mercado inmobiliario, la voluntad de los propietarios y el dinamismo propio de la ciudad.

La Reactivación se caracteriza por gozar de una gestión considerablemente más sencilla en comparación con los planes parciales, siendo únicamente necesaria la obtención de licencia de construcción para desarrollar un proyecto bajo la nueva norma, como lo es en cualquier otra zona de la ciudad, aunque no se encuentre en tratamiento de RU. La diferencia radica en que al obtener dicha licencia, el desarrollador debe realizar el pago de un aporte monetario en contraprestación por la mayor edificabilidad recibida.

El conjunto de aportes recaudados permite financiar el desarrollo de los elementos urbanos requeridos para soportar el aumento de edificabilidad y nueva población, entre los cuales se contempla:

- Espacio público: parques, andenes, mejoramiento de vías.
- Infraestructura de soporte: redes de servicios públicos: energía, gas, acueducto, alcantarillado, comunicaciones.
- Equipamientos urbanos: servicios de seguridad, culto, educación, salud, ocio.

Un proyecto de Reactivación debe surtir dos grandes etapas:

Primera etapa: Formulación:

En cabeza de la administración distrital o la Empresa de Renovación Urbana de la ciudad, consiste en formular el proyecto urbano de la nueva norma, que contiene:

- En cuanto al espacio privado: contiene la definición de las nuevas volumetrías que se permitirán; la ocupación del suelo; el aumento de edificabilidad – número de pisos permitidos – en función del soporte urbano y condiciones de habitabilidad permitidas en el POT; los usos permitidos; los englobes de predios mínimos exigidos para poder desarrollar un proyecto inmobiliario – alrededor de 600 m² de área.
- Para el espacio público: a partir de estudios técnicos se establece el mejoramiento de vías requerido – lo cual solo implica apertura de nuevas vías en casos excepcionales en donde se requiera; el diseño de las nuevas redes de servicios públicos que soporten la edificabilidad propuesta; equipamientos; la definición del nuevo espacio público asociado – para este ítem, en caso de no disponer de suelo de propiedad pública se puede adelantar la compra de predios para generación de parques.

Una vez completada la formulación, requiere ser revisada y aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación y se adopta la nueva norma mediante un Decreto.

Segunda etapa: Operación:

Al desarrollarse el territorio bajo la nueva norma, a decisión de cada propietario o grupo de propietarios en asocio, se realiza un recaudo en un fondo de recursos destinado a financiar las obras públicas requeridas de infraestructura, espacio público y equipamientos.

Este planteamiento de autofinanciación implica que la renovación urbana se logre a largo plazo y a decisión de sus propietarios, lo cual es precisamente la intención de la modalidad de Reactivación, la cual ofrece posibilidades de transformación gradual sin representar una drástica demolición urbana ni desplazamiento de la población que desee permanecer en el territorio.

Así, la Reactivación, a diferencia del Redesarrollo, estimula la permanencia de habitantes en el territorio. Lo anterior se consigue gracias al modelo mismo de desarrollo de la renovación, en la cual cada proyecto constructivo surge de la iniciativa de cada propietario del predio. Al momento de ser aprobada la nueva norma, cada propietario puede optar por:

- Desarrollar su predio individual o en asocio con sus vecinos colindantes
- Permanecer en su vivienda
- Vender su propiedad de manera voluntaria a quien desee desarrollar un proyecto constructivo – sin intervención de la administración.

El nuevo desarrollo urbano/inmobiliario permitido mediante la Reactivación se considera inclusivo ya que permite la participación constructores pequeños y medianos, pues los proyectos desarrollables se pueden ejecutar con una tenencia de tierra desde aproximadamente los 600 m² de área, lo cual no implica un capital económico muy exigente ni una gestión predial muy complicada, y adicionalmente, debido a que los proyectos son de fácil gestión requiriendo tramitar únicamente licencia de construcción..

La adecuación del espacio público a la propuesta urbana formulada, no requiere compra significativa de predios por parte de la administración distrital, solo en casos excepcionales, lo cual facilita y disminuye los impedimentos sociales que se contraponen. Aquellos casos excepcionales corresponden, por ejemplo, a la construcción de parques vecinales, equipamientos colectivos o a dar continuidad a vías, en cuyo caso, corresponden a proyectos de interés general mas no para intereses privados, como sucede en los planes parciales de redesarrollo, en los cuales existe la criticada figura de compra de predios por parte de la administración para desarrollo privado.

La importancia de la RU por Reactivación, más allá de los aspectos expuestos anteriormente, radica en su capacidad de transformar piezas completas de ciudad potenciales y evitar que se conviertan en focos urbanos de deterioro o sean abandonados por sus residentes. Lo anterior se refiere a que, como es conocido, el modelo de núcleo familiar ha variado en las últimas décadas, y junto con él, las necesidades de vivienda y de servicios de la población. Si la ciudad - entendida como piezas urbanas ya construidas - no evoluciona para dar lugar a la demanda actual, termina por ser abandonada por sus residentes en búsqueda del producto que satisfaga sus necesidades.

Este es un reto que tiene la planificación normativa urbana, pues las restricciones normativas de barrios ya construidos no pueden constituir un factor que impida la evolución de la ciudad.

Esta idea de evolución mediante la refuncionalización del espacio urbano construido va encaminada no solo a atender el mercado inmobiliario, sino también atender la problemática de consumo racional de suelo urbano, sus recursos naturales y a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

La Reactivación tiene una naturaleza más de planeamiento de ciudad que de ejecución puntual, lo cual le permite responder con el planteamiento no de un proyecto estático sino una modelo de ciudad planificado que evolucione al ritmo que la ciudad lo amerite.

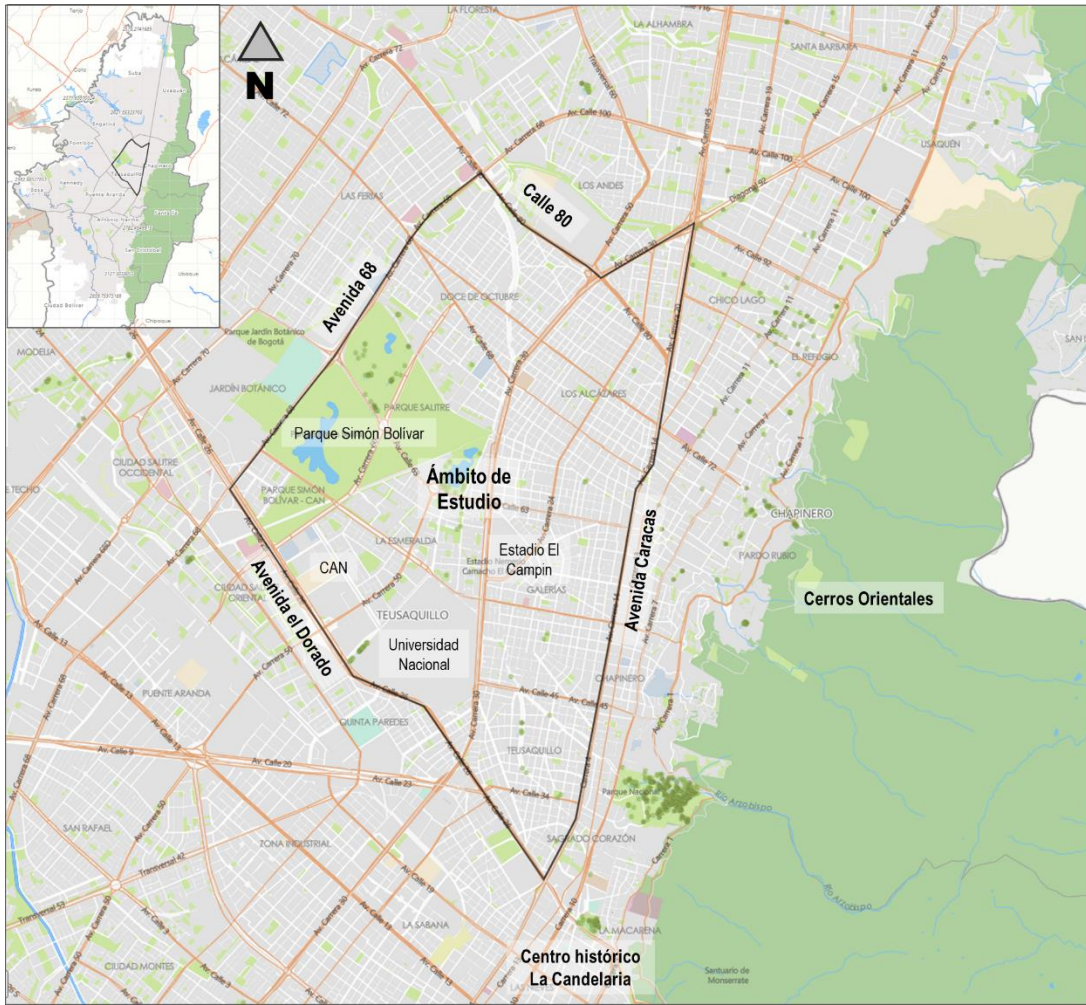
Por todo lo expuesto anteriormente, se elige a la modalidad de reactivación como la alternativa más acorde con el modelo de ciudad que se busca implementar. Una vez definido lo anterior, y dado que no puede ser aplicado de manera uniforme a toda la ciudad construida, se procederá a definir la zona propicia de la ciudad de Bogotá sobre la cual se realizará el presente estudio.

7.3. DEFINICIÓN DEL AMBITO DE ESTUDIO:

Aprovechando que la ciudad tiene una experiencia ganada a partir de los proyectos ya desarrollados de RU en el centro histórico, se pretende expandir ese radio de acción de la RU sobre una zona desatendida denominado el “centro ampliado”, teniendo en cuenta que sobre este territorio las condiciones son diferentes, ya que cuentan con un sólido sistema general urbano y se puede implementar una estrategia de RU diferente, como lo es la reactivación.

Para lo anterior, se ha definido un ámbito de estudio, perteneciente al del centro ampliado de Bogotá, de aproximadamente 1.970 hectáreas – 19 km² sobre el cual se realizará en estudio de variables, con el propósito de determinar la pertinencia y necesidad de implementación de RU en modalidad Reactivación. La definición del espacio geográfico objeto del estudio, responde a la propia esencia para la cual se creó la modalidad de reactivación: espacios geográficamente centrales y dotados de condiciones urbanas que se pueden aprovechar satisfactoriamente y contribuir a la adecuada utilización del suelo urbano.

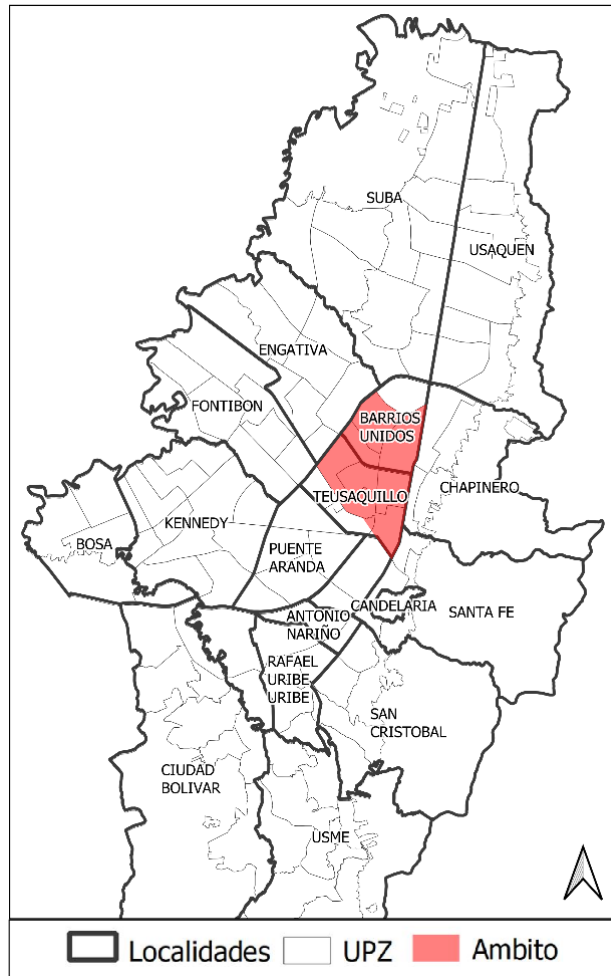
Plano 1. Delimitación de ámbito de estudio.



Fuente: Elaboración propia a partir de Portal Mapas Bogotá

En referencia a la división administrativa de la ciudad, el ámbito de estudio abarca áreas en dos de las 19 localidades de Bogotá, Barrios Unidos y Teusaquillo. Estas localidades a su vez se encuentran divididas en Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ y barrios como se muestra en el plano a continuación:

Plano 2. División administrativa – Localidades y UPZ.



Fuente: Elaboración propia.

El ámbito de estudio cuenta con 241.686 habitantes (DANE, 2018) lo cual indica una densidad resultante de 12.720 habitantes por Km². El territorio se encuentra plenamente desarrollado en extensión y no cuenta con espacios ociosos, sin embargo, la baja densidad corresponde a que no se haya desarrollado en altura. Por otra parte, el sector carece de espacio público y zonas verdes para el disfrute de sus habitantes, que a excepción del gran Parque Simón Bolívar, corresponden a residuales urbanos más que a parques planeados en proporción a su población.

Si bien el sector tradicionalmente albergaba población de clase media y media alta, en las últimas décadas en algunos sectores particulares se ha iniciado un proceso de deterioro urbano con la aparición de informalidad, venta de estupefacientes, prostitución, indigencia, inseguridad, entre otros, que ha provocado su decadencia.

A partir del registro de datos demográficos de los censos 2005 y 2018 realizados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, se realizó la siguiente comparación para identificar las variaciones presentes a partir de la información poblacional y la conformación de viviendas, así:

Tabla 4. Variación demográfica y etaria en el ámbito de estudio.

	2005		2018		Variación
Total población	278.373		241.686		-15%
Adultos más de 60 años	39.108	14%	46.034	19%	
Adultos 15 a 59 años	187.913	68%	162.554	67%	
Niños 0 a 14 años	51.352	18%	33.098	14%	
Relación adultos niños	3,5 : 1		4,9 : 1		

Fuente: Elaboración propia a partir de datos DANE 2005 y 2018.

De lo anterior se infiere que, al cabo de estos 13 años, ha disminuido la población residente del sector de estudio en un 15%, lo cual sugiere la presencia de problemas que provocan una pérdida de población y la ausencia de llegada de nuevos habitantes, o por su parte, la sustitución del uso residencial por otros usos. Lo anterior es contrario a la situación esperada por tratarse de una localización central y aparentemente con condiciones atractivas. Cabe resaltar que en contraste, la población de Bogotá presentó un incremento del 6% entre 2005 y 2018, pasando de 6.778.691 a 7.181.469 habitantes.

En cuanto a la distribución etaria entre 2005 y 2018 proporcionalmente se identifica un incremento en las cifras de población adulta mayor y una disminución de cantidad de niños. Se observa que la proporción de niños por adultos en edad fértil es cada vez menor, pasando de 1 niño por cada 3,5 adultos en 2005 a 1 niño por cada 4,9 adultos, lo cual indica que la población residente en el sector no está conformada por familias y de continuar así la tendencia, en unos años se tendría un alto grado de población vieja, sin reemplazo generacional.

Tabla 5. Variación número y tipología de viviendas en el ámbito de estudio.

	2005		2018		Variación
Total viviendas	80.379		101.441		21%
Apartamento	48.718	61%	66.926	66%	
Casa	22.975	29%	26.296	26%	
Otros	8.686	11%	8.219	8%	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos DANE 2005 y 2018.

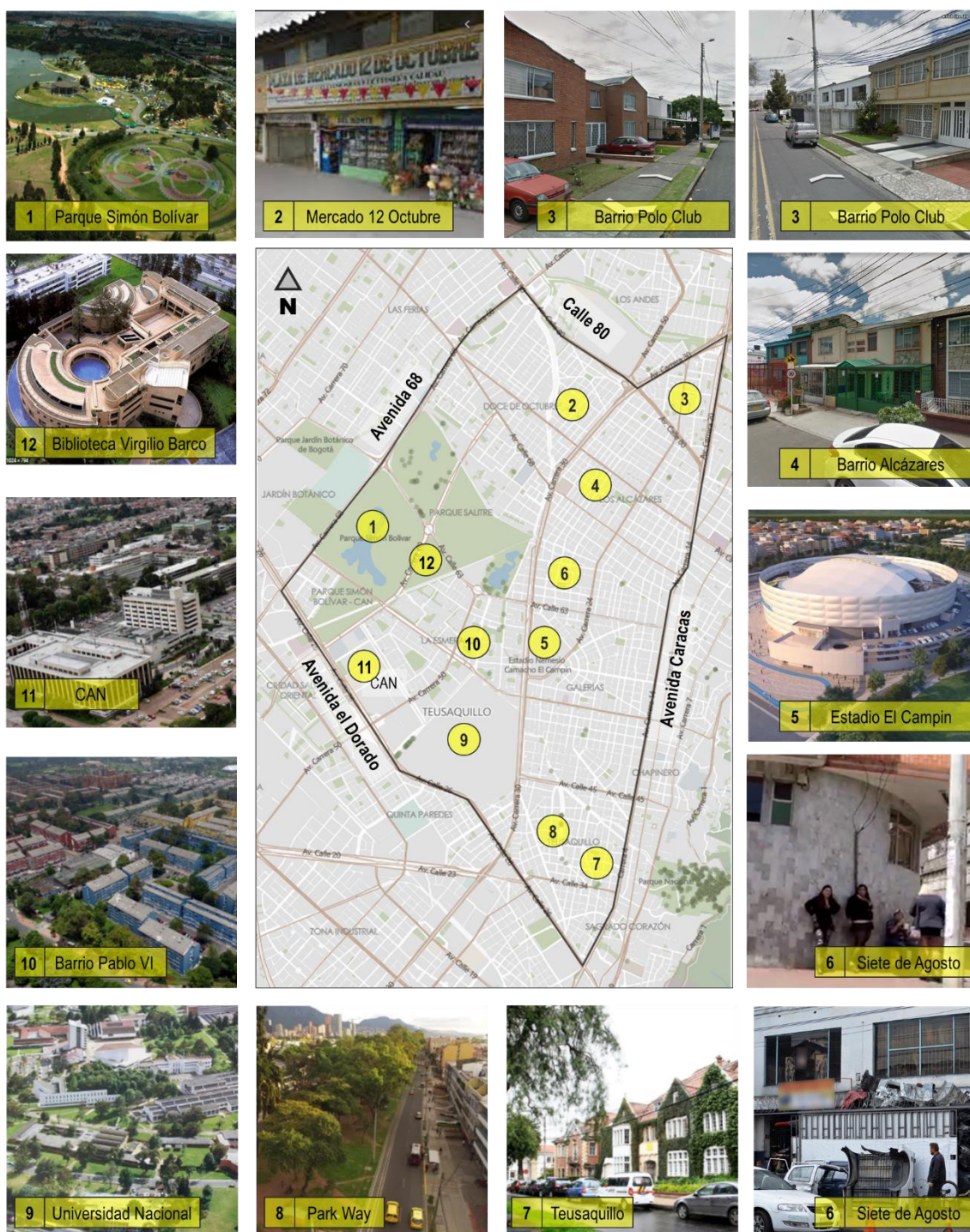
Si bien se percibe un aumento del número de viviendas, esto se debe en gran parte a la tendencia generalizada propia de la segunda transición demográfica (familias cada vez menos numerosas, que consumen áreas cada vez más pequeñas que incrementan la demanda de número de viviendas sin necesidad de aumentar el total de población), mas

no a la atracción de hogares nuevos al territorio, lo cual se evidencia debido a la disminución del 15% de la población, mientras que el número de viviendas incrementa en un 21%.

En referencia a la tipología, se percibe la tendencia en aumento de la demanda de viviendas en tipología multifamiliar, sin embargo, la proporción de vivienda unifamiliar en el territorio continúa siendo bastante elevada con respecto al total de viviendas, teniendo en cuenta que el área requerida para su desarrollo es mucho mayor que la demandada por la vivienda en altura.

Como se esboza en el capítulo de antecedentes de la planificación urbana de Bogotá, el ámbito de estudio definido contiene varios proyectos urbanos representativos para la ciudad, trazados durante el siglo XX, especialmente a partir de los años 50, que continúan hoy configurando ésta como una pieza de importancia metropolitana, al contener servicios, centralidades, equipamientos y puntos de interés de escala urbana y zonal, como lo son el Parque Simón Bolívar, El Coliseo el Campín, La Universidad Nacional, El CAN, entre otros, los cuales generan multiplicidad de dinámicas económicas y urbanas a su alrededor. Así mismo, hacen parte del polígono varios barrios originalmente residenciales en su mayoría de vivienda unifamiliar, emblemáticos para la capital como el barrio Polo Club, Alcázares, Pablo VI, Nicolás de Federmán y algunos de ellos declarados bien de interés patrimonial de la ciudad como Teusaquillo, la Soledad y El Park Way.

Imagen 15. Lugares representativos del ámbito de estudio.



Fuente: Elaboración propia a partir de Mapas Bogotá

El sector de estudio abarca hoy dos localidades de la ciudad: Teusaquillo y Barrios Unidos. En 1935 se inició la construcción de varios barrios obreros sobre este territorio que estaba antes conformado por extensas haciendas.

Los procesos de población fueron al principio espontáneos, lo que significaba que no todos los barrios tenían servicios básicos. Por ello, es conocido que el párroco del barrio Siete de Agosto, junto con las autoridades locales y la comunidad empezaron liderar la legalización de los primeros barrios de la localidad y pujar por la construcción del sistema de servicios públicos. Por esta y otras acciones comunitarias, estos barrios eran reconocidos por ser muy organizados y cuidados por sus pobladores, que además contaban con un gran sentido cívico, y así, en 1972 se les dio el nombre de “Barrios Unidos” en reconocimiento al trabajo comunitario de la zona (Archivo Distrital, 2015). En los años 80, la asociación de propietarios del Barrio Alcázares realizó los levantamientos topográficos para entregarlos como insumo al Distrito para la instalación de servicio de alumbrado público. Hacia finales de los años 90, la comunidad solicitó el cambio de uso del suelo, sustentado como hecho irreversible la existencia de más de 410 empresas que generaban más de 15.000 puestos de trabajo. La solicitud fue aprobada y se incorporó en las disposiciones del POT adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, a raíz de lo cual se consolida el sector comercial del Siete de Agosto, pues la zona, además de alojar algunos de los equipamientos y parques más importantes de la ciudad, se distingue por ser un importante centro de comercio y servicios; donde sobresale la actividad industrial como la elaboración de muebles, litografías y el comercio automotriz principalmente.

Esta condición participativa, de autogestión y trabajo comunal se destaca en la ciudad hasta la actualidad, siendo esta la localidad con una de las tasas más alta de participación ciudadana en los procesos de socialización adelantados por la administración, así como en la organización barrial comunitaria. Lo anterior, adicional su beneficiosa condición geográfica, lo hace un escenario atractivo para la reactivación, dado que en este tipo de renovación urbana se requiere cooperación y fomenta el asocio entre vecinos.

8. VARIABLES PARA IDENTIFICAR POLÍGONOS SUCEPTIBLES A RU EN LA MODALIDAD REACTIVACIÓN:

Sobre el ámbito de estudio definido, se aplicará una metodología de análisis de variables para identificar, por un lado, patrones de deterioro y por el otro, potencial urbano. Lo anterior con el propósito de establecer algunos polígonos convenientes a ser objeto de RU en la modalidad de reactivación. Las variables a considerar son las siguientes:

Tabla 6. Variables a analizar.

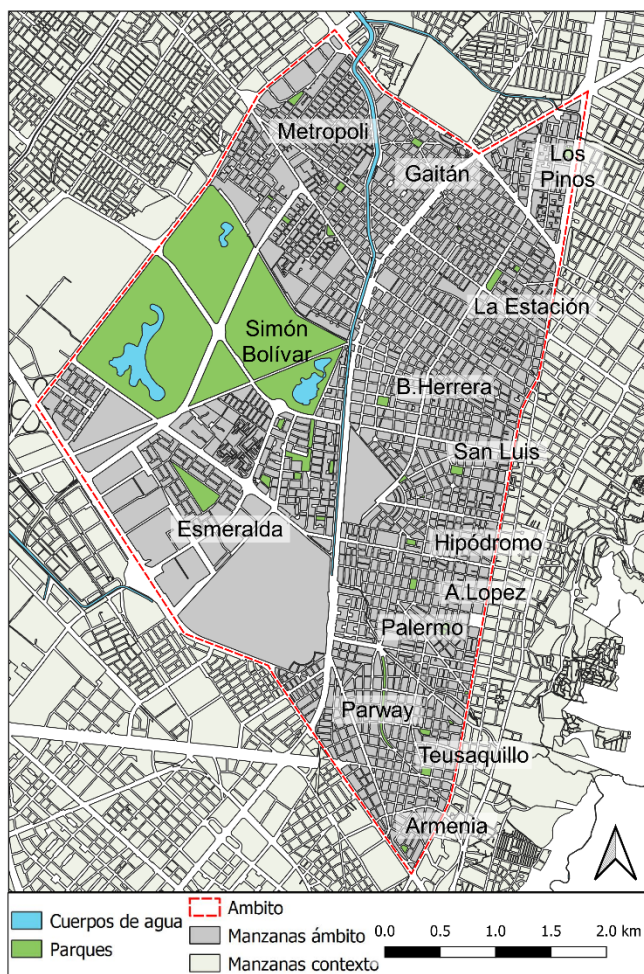
Variables para identificar deterioro	Variables para identificar potencial
1. Disminución del número de viviendas	1. Acceso a la red vial y cobertura de transporte público.
2. Presencia de inseguridad, indigencia, degradación social e informalidad.	2. Redes matrices y disponibilidad de servicios públicos.
3. Posibilidad normativa: edificabilidad, densidad y usos.	3. Centralidades y zonas atractivas al desarrollo.
4. Valor del suelo y estancamiento inmobiliario.	4. Oferta de espacio público y elementos ambientales.
5. Presencia de elementos urbanos de alto impacto y fuentes de contaminación ambiental	5. Calidad urbanística, vida de barrio y escala humana.

Fuente: Elaboración propia.

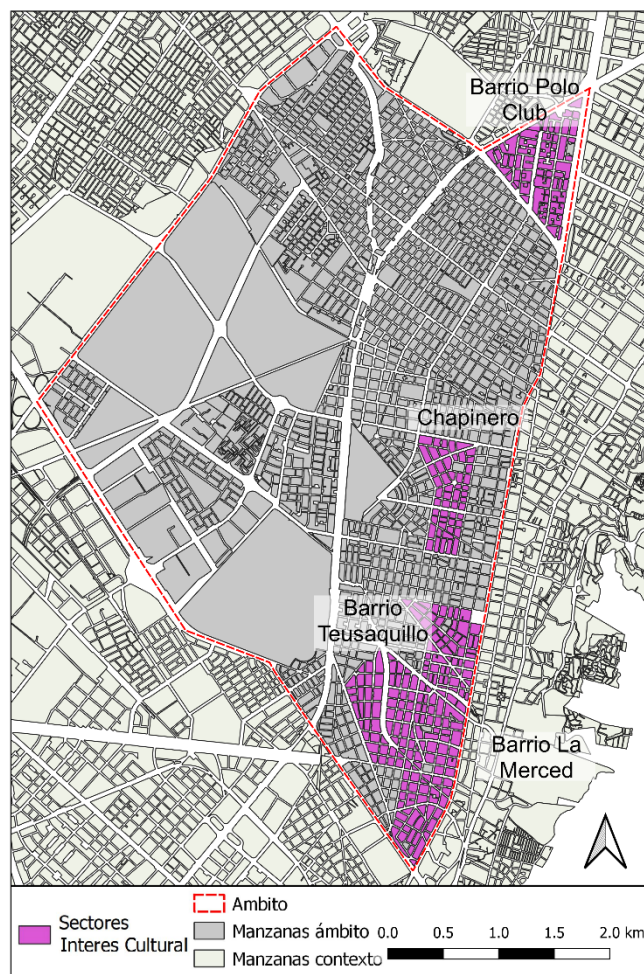
Para lograr este propósito, en primera medida es preciso determinar cuáles son las manzanas útiles o abiertas al desarrollo, teniendo en cuenta que el área de estudio contiene piezas que difícilmente se podrían intervenir. Para ello se ha realizado un trabajo de descarte de las manzanas que no se consideran susceptibles a ser intervenidas de acuerdo los siguientes criterios:

- Espacio público, parques, plazas, plazoletas.
- Manzanas pertenecientes a sectores declarados de interés patrimonial, que no pueden ser objeto de renovación urbana.
- Ubicaciones de los grandes equipamientos que no pretenden ser reubicados.
- Conjuntos residenciales en tipología multifamiliar ya consolidados o construcciones en altura recientes de cualquier uso, que se prevé permanezcan en el territorio y adicionalmente representen alto valor del suelo que dificulte una posible reactivación.
- Sectores con planes parciales en formulación, adoptados o en ejecución.

Plano 3. Espacio público.

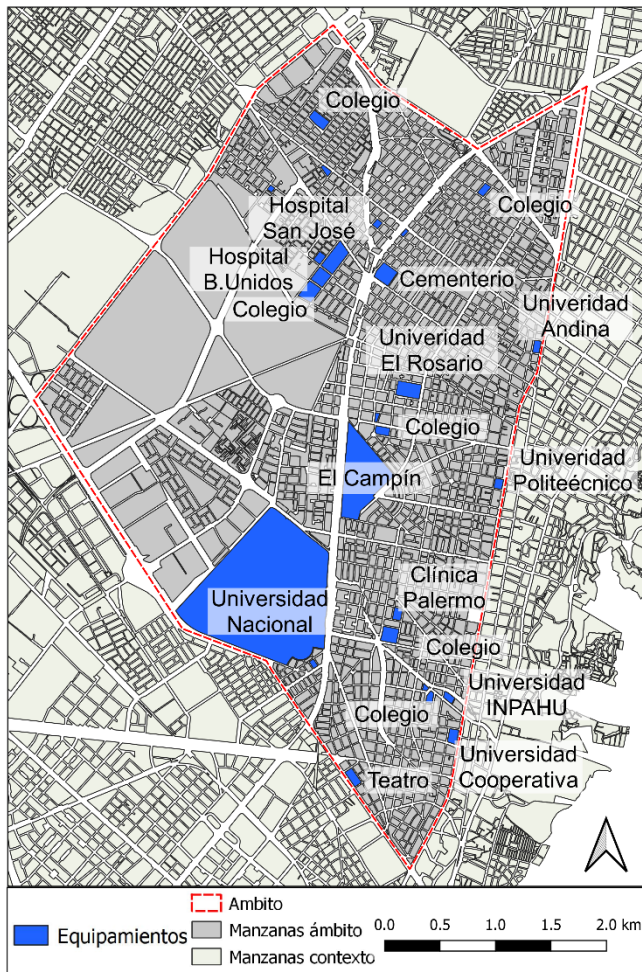


Plano 4. Sectores de interés patrimonial.

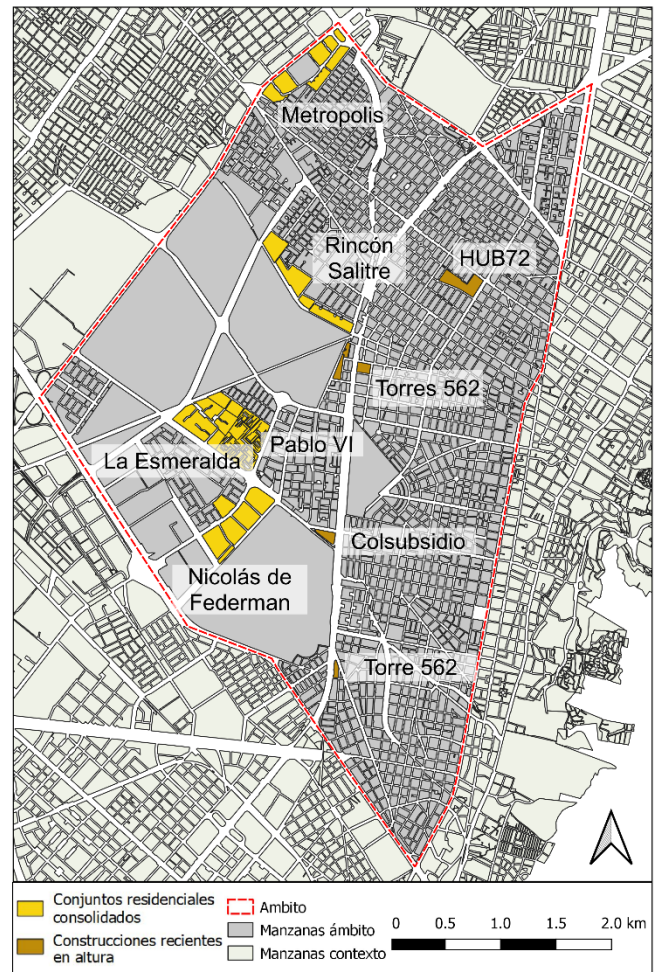


Fuente: Elaboración propia a partir de información de Secretaría de Planeación.

Plano 5. Equipamientos.

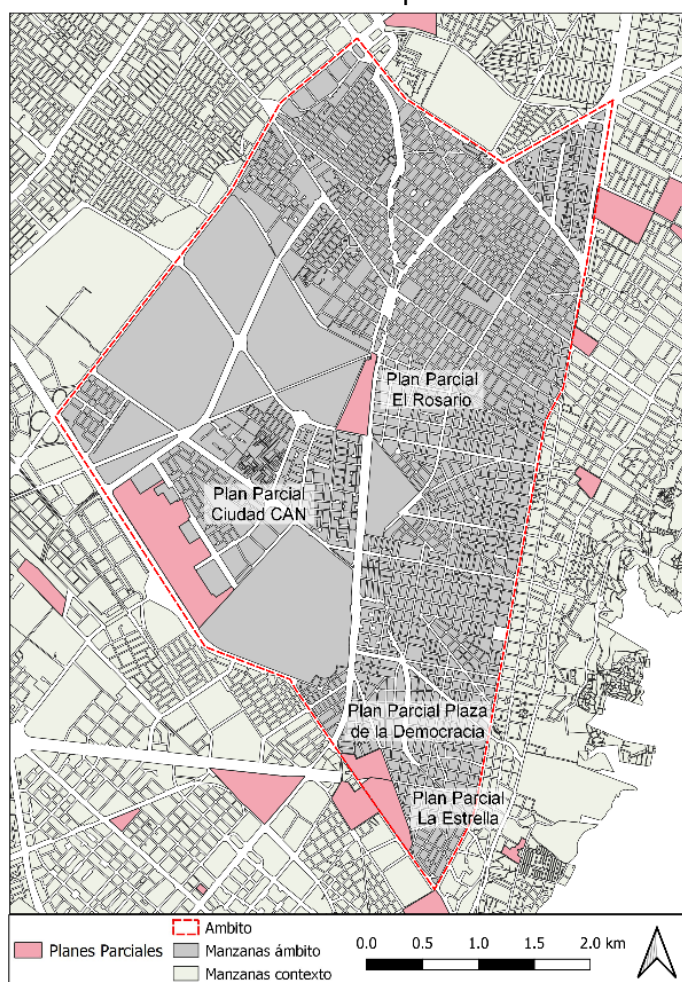


Plano 6. Sectores consolidados o recientes.



Fuente: Elaboración propia a partir de información de Secretaría de Planeación.

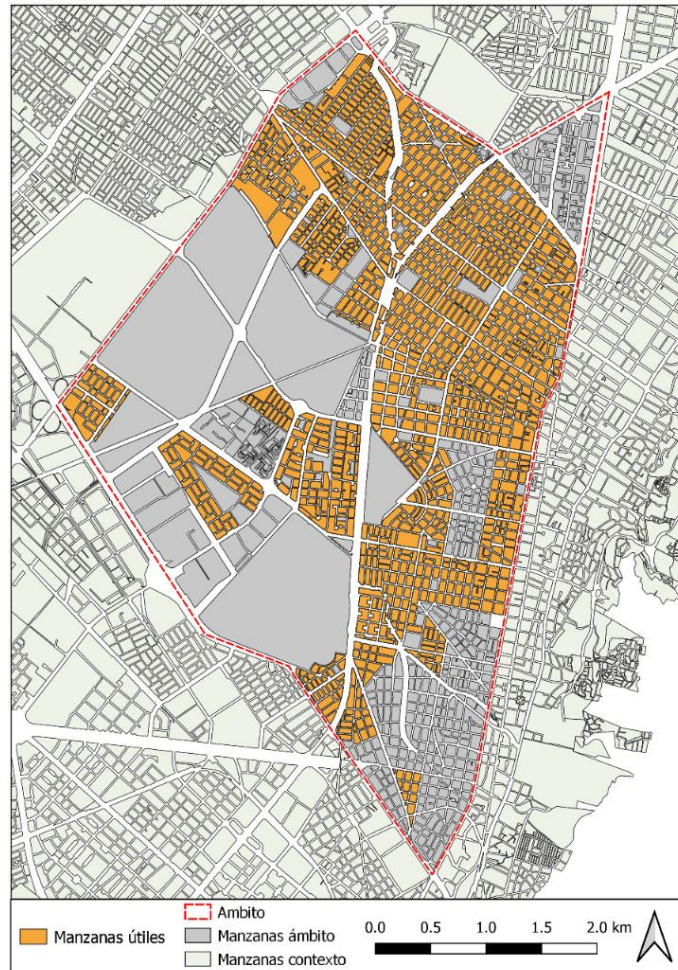
Plano 7. Planes parciales



Fuente: Elaboración propia a partir de información de Secretaría de Planeación.

En virtud de lo anterior, se identificó las siguientes manzanas útiles o abiertas al desarrollo, en el ámbito de estudio:

Plano 8. Manzanas útiles o abiertas al desarrollo



Fuente: Elaboración propia.

En los subcapítulos siguientes se realizará la aplicación de las variables sobre el territorio y a modo de conclusión, una vez determinadas las manzanas desarrollables, se determinará cuáles de ellas son las seleccionadas para cada tema.

8.1. VARIABLES PARA IDENTIFICAR DETERIORO

El deterioro urbano, social y ambiental al que hace referencia la normativa colombiana, frente al cual se da lugar a la asignación del tratamiento de RU, puede depender de múltiples factores y comportamientos de la ciudad y sus habitantes. A continuación se identifica una serie de variables que comprometen la funcionalidad de un territorio, la calidad habitacional urbana y edilicia, el aprovechamiento del suelo y calidad de vida que este ofrece a sus habitantes.

8.1.1. DISMINUCIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS:

La vivienda corresponde al primordial aspecto que ofrece la ciudad a sus habitantes, en virtud de su derecho a la habitación y de permanencia en ella. Así mismo, es la vivienda quien recíprocamente devuelve a la ciudad beneficios garantizando la actividad 24 horas del día, atrayendo población y dándole el sentido mismo a la vida urbana.

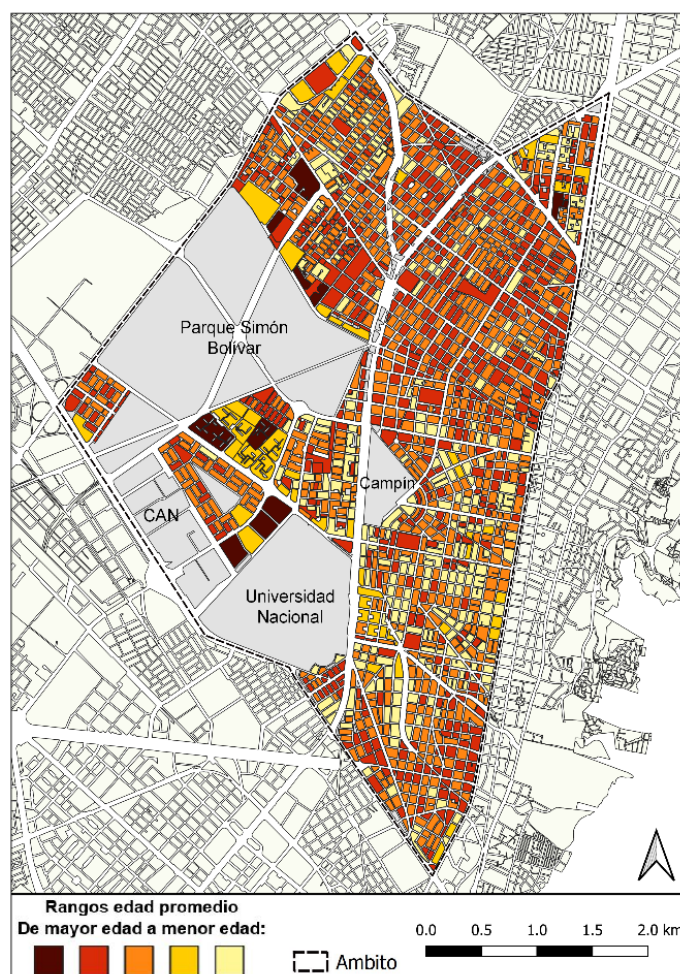
Hoy por hoy, en una ciudad son deseables los usos mixtos que complementen el uso residencial y para dar cabida a multiplicidad de actividades y personas. Un territorio sin vivienda, exclusivamente comercial, industrial o institucional representa un foco de problemas urbanos asociados a la inseguridad, inactividad y muerte momentánea de sectores urbanos, así como la dependencia a una única actividad para generar sinergias económicas y sociales.

Cuando en un territorio se presenta el fenómeno de sustitución de unidades de vivienda por otros usos, especialmente los comerciales o de diversión nocturna, en algunos casos de carácter informal y/o ilegal, se genera un abandono de residencias familiares, dejando los barrios residenciales en poder del comercio o de la ilegalidad, ocasionando un deterioro urbano y una destinación que dista de aquello para lo que la ciudad fue concebida.

Es el caso de algunos barrios como Alcázares, en cuyo origen se planteó como una urbanización de vivienda unifamiliar para la clase media bogotana, con viviendas en serie de áreas construidas de alrededor de los 140m². Tras la tendencia a la reducción de integrantes del núcleo familiar promedio, y del consiguiente del modelo de vivienda con áreas más reducidas, facilidad de mantenimiento, para familias de menor tamaño, el barrio residencial se ha transformado y se ha perdido la oportunidad de evolucionar a las necesidades actuales que permitan un aprovechamiento colectivo. Sumado a lo anterior, la consecuente aparición de comercio informal asociado a la industria automotriz – talleres, venta de repuestos, compraventa de vehículos - ha forzado a las familias a vender o arrendar su propiedad y buscar una nueva residencia en otro barrio de la ciudad que conserve características residenciales y ofrezca productos inmobiliarios más atractivos para las nuevas generaciones.

Como se mencionó con anterioridad, en el ámbito de estudio se evidencia la disminución considerable del número de unidades de vivienda y de población infantil, y adicionalmente se ha dado paso a otros usos que deterioran la calidad habitacional. En el siguiente plano se muestra el mapeo etario de la población residente según el DANE (2020), que pone en evidencia como la población remanente en el territorio es primordialmente adulta y no está siendo renovada por nuevas generaciones, especialmente en algunos sectores, iniciando un estancamiento demográfico, como se muestra a continuación:

Plano 9. Edad de la población del ámbito de estudio 2020.



Fuente: Elaboración propia a partir de información DANE, 2020.

Dado que el ámbito de estudio hace parte del centro geográfico de Bogotá, este goza de la presencia de numerosos servicios y fuentes de empleo en su proximidad inmediata. Esta condición pretende ser aprovechada a través de la herramienta de renovación urbana, a través de la cual se aboga por la mezcla de usos y por la permanencia equilibrada de otros usos junto al de vivienda en el territorio urbano, tal como lo sugiere el arquitecto Jaime Lerner en su libro *Acupuntura Urbana* (2003) *“Da igual la estructura de la ciudad, lo que hay que tener muy claro es de qué vive la gente y cuáles son sus necesidades para vivir y trabajar. Lo más sostenible es no gastar energía yendo de una función a otra, se trata de mezclar usos”*. Bajo esta premisa, la modalidad de reactivación pretende contribuir a una pieza de ciudad mixta e incluyente, que lejos de generar el desplazamiento de los otros usos, contemple la vivienda como elemento estructurante de la vida urbana.

Como consecuencia de la mutación del uso residencial a otros usos, junto a la ausencia de normativa urbana que permita la transformación tipológica (como se analizará más adelante), en el territorio existe una creciente situación de alojamientos desocupados, y cuando se vuelven a ocupar, no se hace con propósitos residenciales y en muchos casos

requiere una subdivisión predial o de la edificación para alojar más de un establecimiento comercial o de oficinas. Lo anterior se suma a que la vivienda existente corresponde a una tipología de difícil y costoso mantenimiento, con altos costos de impuesto predial y con áreas excesivas para el núcleo familiar contemporáneo.

Imagen 16. Tipología residencial desocupada en barrio Alcázares



Fuente: Fotografía propia.

Por otra parte, resulta también pertinente analizar la forma de tenencia y propiedad de la vivienda en el ámbito de estudio. Según Encuesta Multipropósito del DANE (2014), en la ciudad de Bogotá el 39,9% de hogares habita en vivienda propia, mientras que el 46,8% viven en alquiler, haciendo de esta la forma de tenencia más común en la capital. Respecto a la población bajo esta tenencia denominada alquiler o arrendamiento, se subdivide en arrendatarios de tres tipos: por preferencia (aquellos que ven el arriendo la forma idónea de satisfacer sus necesidades habitacionales), los de tipo transitorio (hogares con movilidad residencial por motivos domésticos o que próximamente pueden obtener una propiedad de vivienda) y aquellos que no poseen la capacidad económica para acceder a un crédito hipotecario o compra directa de vivienda (DANE, 2014).

Para el ámbito de estudio, el cual abarca las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo, la tenencia de vivienda muestra que, respectivamente, el 44,5% y 39,8% de las viviendas permanecen en modalidad de arriendo, cifra considerable frente a aquellas en las que residen sus propietarios 46,3% y 51,9% (DANE, 2014), como se muestra en la tabla a continuación:

Tabla 7. Distribución de hogares por tipo de tenencia.

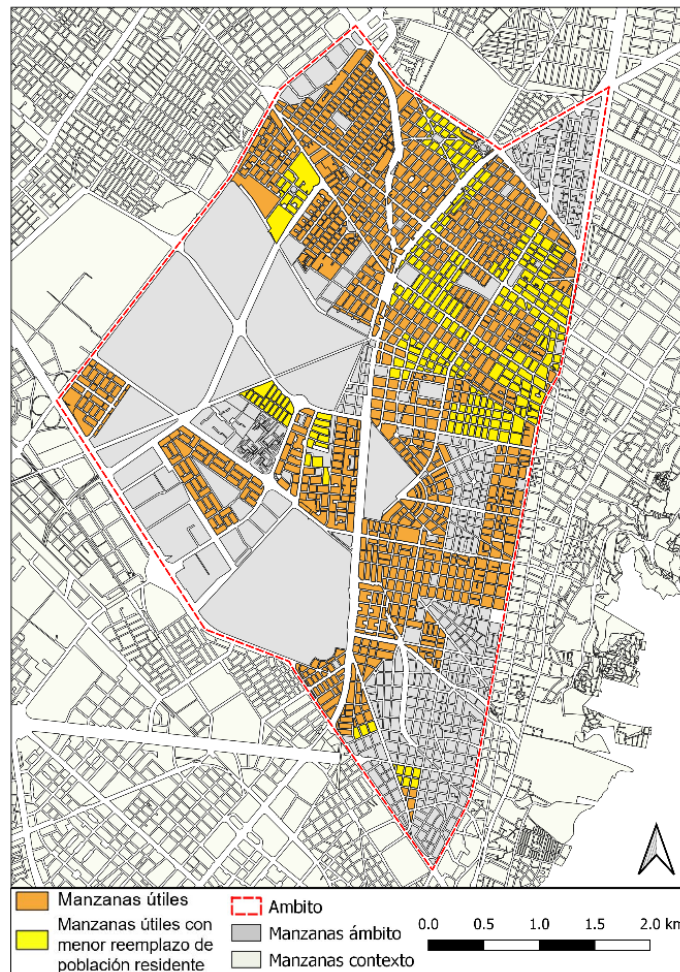
	Arrendatarios	%	Propietarios Formales	%	Propietarios Informales	%	Total general
Antonio Nariño	16.698	48,9%	13.559	39,7%	3.856	11,3%	34.113
Barrios Unidos	38.095	44,5%	39.607	46,3%	7.842	9,2%	85.543
Bosa	95.480	52,7%	70.122	38,7%	15.471	8,5%	181.073
Chapinero	28.833	44,1%	30.129	46,1%	6.380	9,8%	65.343
Ciudad Bolívar	91.059	47,3%	60.494	31,5%	40.771	21,2%	192.324
Engativá	125.919	45,4%	125.572	45,3%	25.969	9,4%	277.460
Fontibón	53.204	44,5%	56.410	47,2%	9.818	8,2%	119.432
Kennedy	156.139	49,5%	129.233	41,0%	30.164	9,6%	315.536
La Candelaria	5.401	54,7%	2.657	26,9%	1.825	18,5%	9.884
Los Mártires	20.495	61,5%	10.114	30,3%	2.734	8,2%	33.343
Puente Aranda	45.637	53,8%	33.593	39,6%	5.533	6,5%	84.762
Rafael Uribe U.	51.807	47,7%	42.435	39,0%	14.464	13,3%	108.706
San Cristóbal	50.603	43,4%	46.050	39,5%	19.936	17,1%	116.589
Santa Fe	17.200	47,1%	11.361	31,1%	7.970	21,8%	36.532
Suba	156.293	43,9%	177.111	49,8%	22.432	6,3%	355.836
Teusaquillo	24.117	39,8%	31.433	51,9%	4.987	8,2%	60.536
Tunjuelito	32.224	52,8%	20.587	33,7%	8.242	13,5%	61.052
Usaquén	71.977	39,9%	91.477	50,8%	16.765	9,3%	180.218
Usme	58.607	49,0%	45.112	37,7%	15.994	13,4%	119.713
Total general	1.139.788	46,8%	1.037.056	42,5%	261.152	10,7%	2.437.996

Fuente: DANE, 2014.

Pudiera decirse que, a mayor cantidad de arrendatarios en el territorio, como es el caso de Barrios Unidos, se disminuye la permanencia prolongada de sus residentes, el arraigo al barrio y la ciudad, asociado al grado de pertenencia o involucramiento con el barrio, así como también dificulta la conservación del uso residencial original, frente la posibilidad de adaptar las edificaciones para entregarlas en arriendo a establecimientos comerciales, y disminuyendo así la población.

A continuación, se presenta sobre las ya anteriormente establecidas manzanas útiles, aquellas que se considera deberían ser susceptibles a ser intervenidas para frenar su deterioro en referencia al estancamiento demográfico, la disminución de vivienda y población.

Plano 10. Manzanas útiles con mayor disminución de población residente.



Fuente: Elaboración propia.

8.1.2. PRESENCIA DE INSEGURIDAD, INDIGENCIA, DEGRADACIÓN SOCIAL E INFORMALIDAD

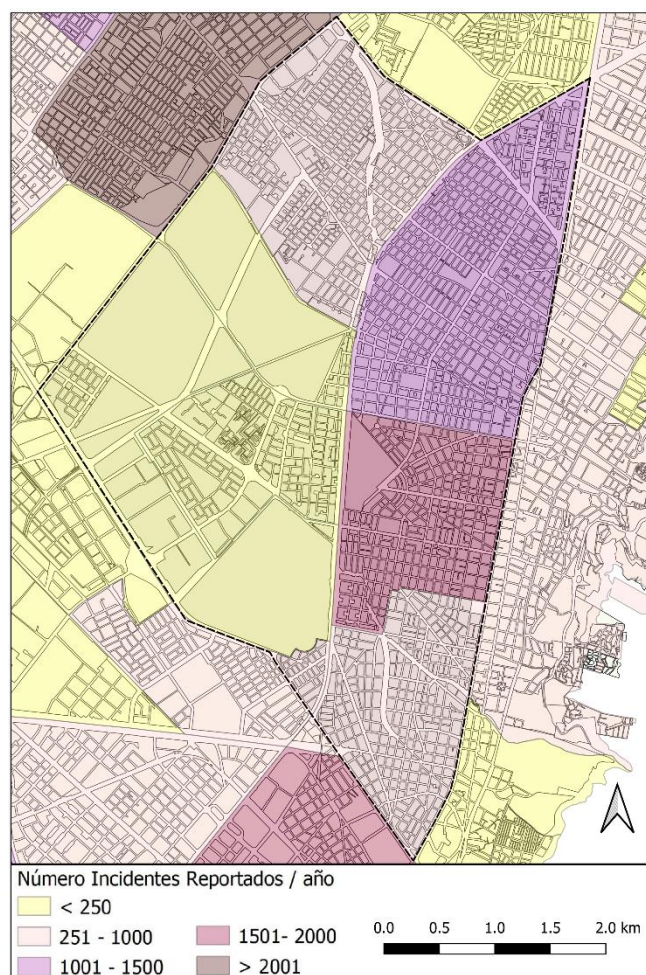
Esta variable aparentemente contiene datos subjetivos o basados en la percepción particular, por lo cual el presente estudio procura basarse en datos ciertos producto de estudios, censos realizados en el sector por las entidades oficiales. De este modo, se analiza lo siguiente:

- **Para medir la inseguridad:**

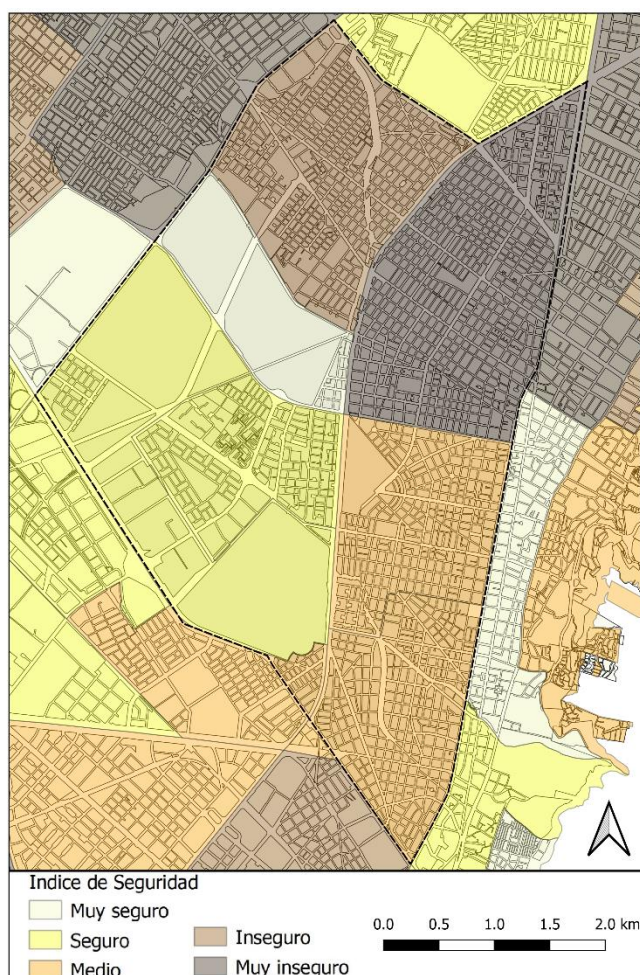
En primera medida, se tuvo en cuenta el registro de delitos e incidentes reportados a las autoridades (Policía, bomberos, Defensa civil) en las UPZ de la zona de estudio al año 2019 y, en segunda medida, el índice de condiciones de seguridad nocturna, estudio realizado en el marco de la política de urbanismo con perspectiva de género en la cual incursiona la administración distrital, cuya información es producto de la georreferenciación de diversos puntos tomados por la Secretaría Distrital de Seguridad, en vías, arterias y ciclorutas en el

horario de 6 a 11 p.m. en el espacio público nocturno, tomando como referencia ocho variables (iluminación, que veo, visibilidad, quien me ve, personas en circulación, presencia de seguridad, sendero, transporte y presencia mixta) en cada uno de los puntos. El índice se encuentra determinado según la presencia porcentual de puntos en cada barrio y se categoriza en: muy seguro, seguro, medio, inseguro y muy inseguro.

Plano 11. No. incidentes / delitos reportados.



Plano 12. Índice de seguridad.



Fuente: Elaboración propia a partir de información de Secretaría de Seguridad.

- **Para medir la indigencia y la degradación social:**

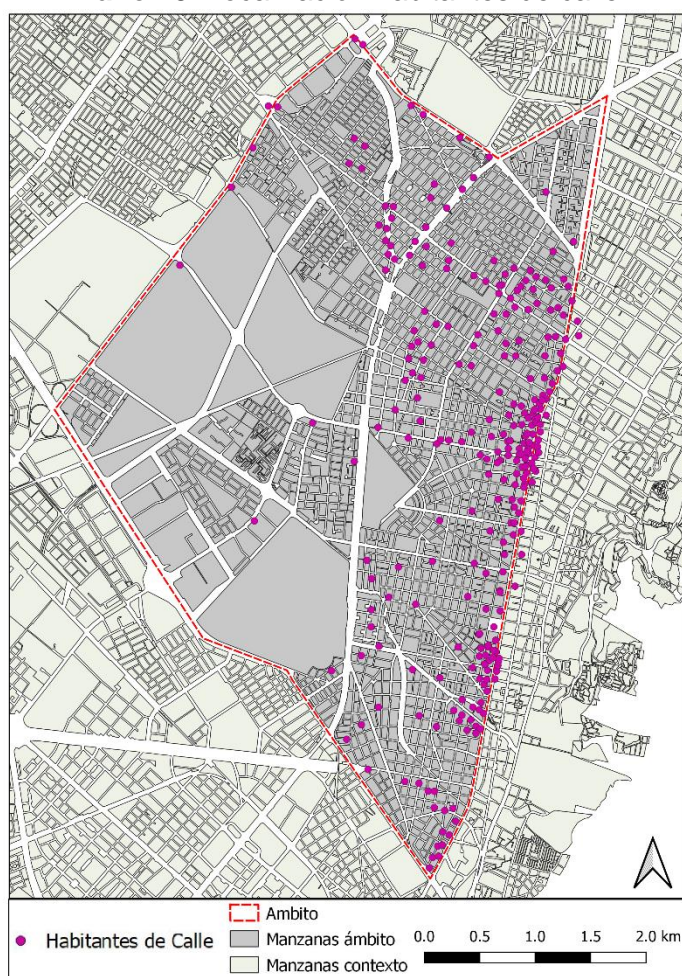
Se contempla algunas muestras de degradación social focalizada en algunos nichos del territorio de estudio y también presencia de habitantes de calle que reflejan la falta de atención por parte de la administración a este sector de población, cuya presencia desencadena otras problemáticas de índole social y urbano cuando el espacio público se convierte en un foco de invasión, se degrada el entorno, se produce una percepción negativa, suciedad, entre otros.

Bogotá es la única ciudad del país en censar habitantes de calle, para dimensionar el volumen y sus principales características socioeconómicas y demográficas. A raíz de la intervención del Bronx en el centro histórico, la ciudad evidenció la magnitud de la problemática social y en 2017, la administración realizó el Censo de habitantes de calle de Bogotá, con el objeto de formular y gestionar programas para la atención integral, rehabilitación e inclusión social de dicha población (DANE, 2017).

El resultado fue un total de 9.538 habitantes de calle, la mayoría se concentran en las localidades centrales de Los Mártires, Santa Fe y Kennedy. Las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo, a las cuales pertenece el ámbito de estudio, se encuentran en quinto y doceavo lugar respectivamente, de un total de 19 localidades en la ciudad.

Cabe aclarar que no se puede establecer una presencia fija y permanente, pues los habitantes están en continuo movimiento, de modo que los puntos de localización corresponden al sitio donde fueron censados, a lugares en donde recurrentes en los que pasan la noche y permanecen durante el día de manera frecuente. Adicional al registro del censo, la ciudadanía cuenta con una aplicación para reportar presencia de habitantes de calle, para permitir a los funcionarios de la Secretaría de Integración Social acudir y atender.

Plano 13. Localización habitantes de calle.

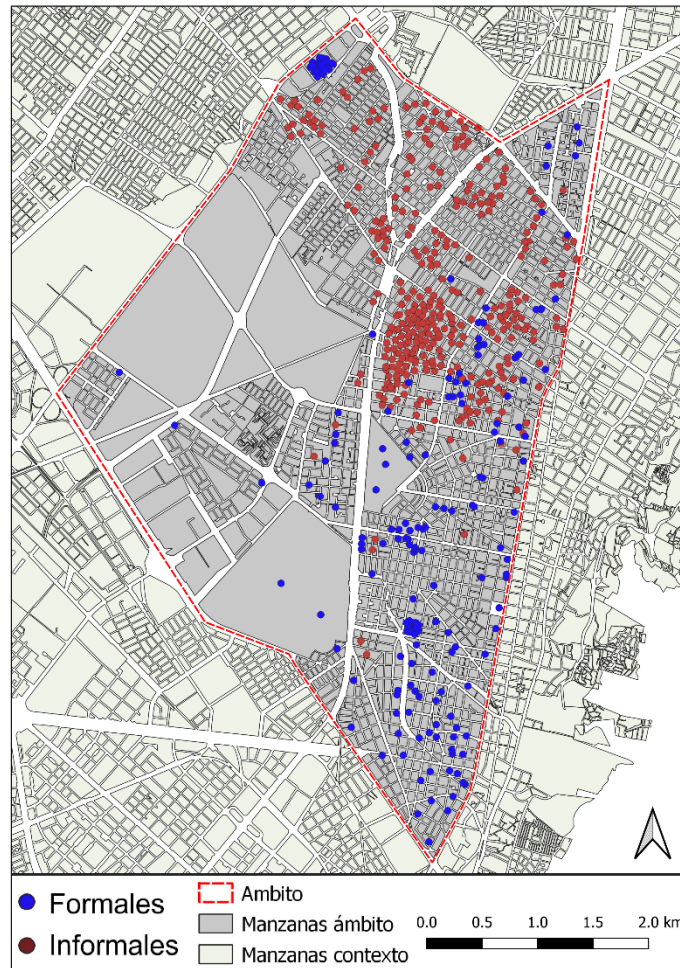


Fuente: Elaboración propia a partir de información DANE, 2017.

- **Para medir la informalidad:**

Esta variable fue abordada desde el aspecto comercial / industrial característico del ámbito de estudio, que tiene al descubierto una gran cantidad de negocios informales, así como algunos ilegales o ilícitos. Para poner en evidencia la magnitud de la problemática de informalidad, se indica en el mismo plano los establecimientos comerciales formales registrados en la Cámara de Comercio de Bogotá - CCB.

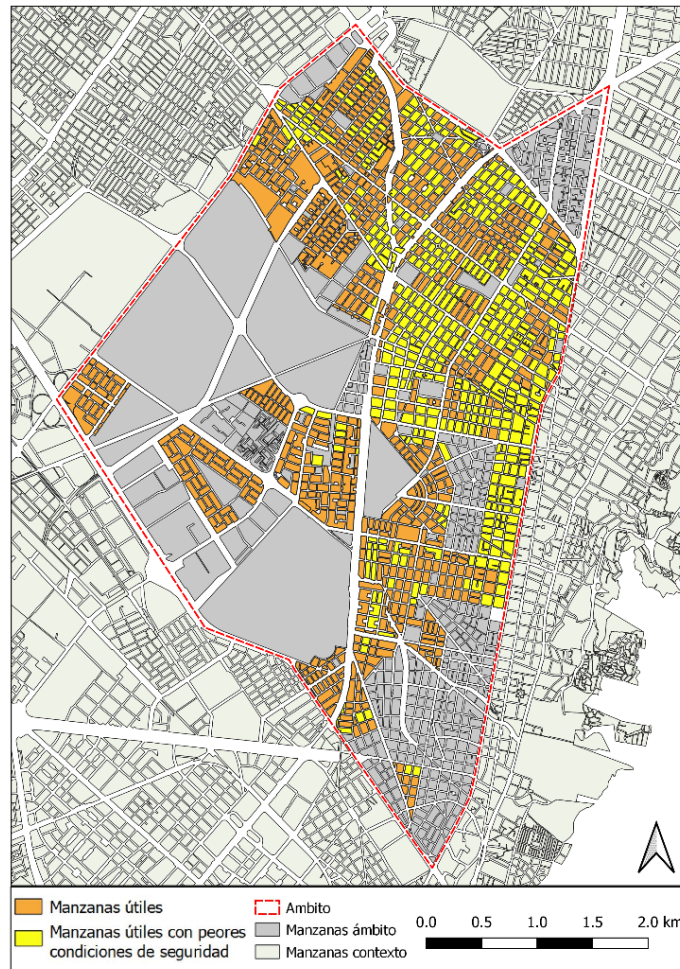
Plano 14. Establecimientos comerciales.



Fuente: Elaboración propia a partir de información CCB, 2019.

A partir de los análisis mencionados, a continuación, se presenta la síntesis de los sectores del ámbito de estudio que presentan mayores problemas de inseguridad, indigencia, degradación social e informalidad, que requerirían con mayor prioridad ser intervenidos por estar expuestos a mayor deterioro:

Plano 15. Manzanas útiles en situación de deterioro por inseguridad, indigencia, degradación social e informalidad.



Fuente: Elaboración propia.

8.1.3. POSIBILIDAD NORMATIVA: EDIFICABILIDAD, DENSIDAD, USOS

Un factor determinante para el desarrollo, la ocupación, la transformación y equilibrio de una pieza de ciudad, es la norma urbanística que se le asigne, siendo este el punto de partida que la potencie o condene. Esta idea es profundizada por Segado y Espinoza (2015) afirmando que *“Con una vivienda mala, se puede asesinar a sus habitantes, (...) una planificación imperfecta puede destruir un barrio más que la guerra; (...) con la finalidad de crear un orden sin alma, se expulsa desconsideradamente a habitantes de su barrio”* (p.67).

Esta situación refleja uno de los problemas del ámbito de estudio, que paulatinamente es abandonado por sus residentes pese a contar con una ubicación privilegiada en la ciudad, sumado a que los predios no tienen una posibilidad normativa que permita su actualización inmobiliaria o transformación urbanística, hecho que sugiere que la no intervención en materia de norma urbana, también expulsa a los residentes.

Para el análisis de esta variable se tuvo en cuenta dos aspectos que evidencian de manera expedita el conflicto normativo existente, usos del suelo y edificabilidad (alturas), los cuales a su vez reflejan la densidad urbana del territorio.

- **Usos del suelo:**

Si bien el sector cuenta en la realidad con importantes nodos comerciales, muchos de ellos se han desarrollado por fuera de la norma asignada por el POT, que en su mayoría es de tipo residencial como se expresa en el plano a continuación. Si esta pieza de ciudad funcionada de acuerdo a su norma de usos, primaría la homogeneidad, la monofuncionalidad del espacio con casi exclusivamente vivienda y ausencia de fuentes de trabajo y de servicios que la complementen y equilibren.

La no concordancia entre la norma y la realidad, sugiere una situación de conflicto urbano en donde por un lado, se ha fallado en la vigilancia y permisibilidad en el incumplimiento normativo, dando lugar a aparición de usos y establecimientos de manera irregular e ilegal, y por el otro, que la norma urbana ha sido impuesta y no va acorde con las necesidades y dinámicas propias del territorio.

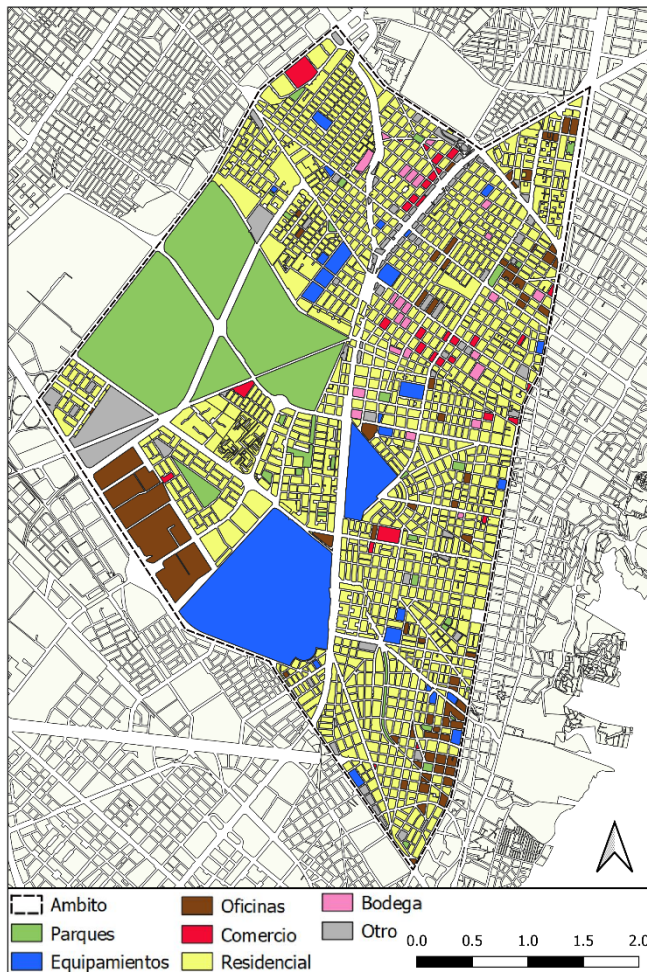
Cabe resaltar que la llegada de nuevos usos a los barrios originalmente residenciales, se ha adaptado para operar sobre el mismo inmueble e infraestructura urbana existente, desencadenando una serie de problemas urbanos como invasión del espacio público, subdivisión predial, contaminación, embotellamientos, deterioro y expulsión de residentes.

- **Edificabilidad – norma de alturas:**

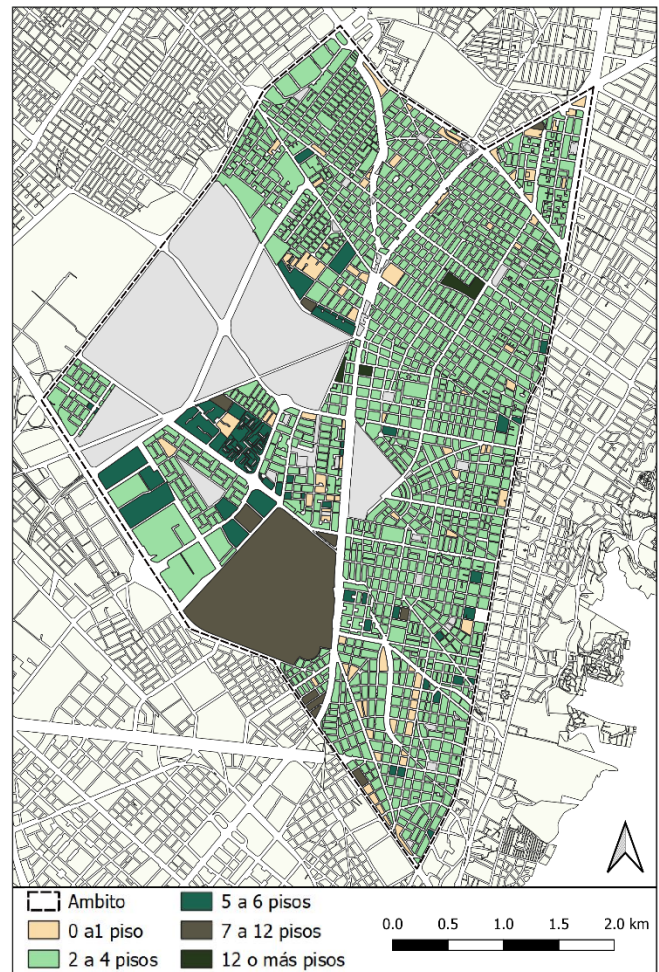
Por su parte la norma de alturas permitidas refleja una imposibilidad del sector para modificar la baja densidad existente en sus barrios, permaneciendo en su mayoría construcciones de 2 y 3 pisos, con excepciones puntuales, que sugieren la permanencia inmodificable de los sectores. Bajo el entendimiento que la forma de habitar ha evolucionado y que las ciudades de la magnitud de Bogotá procuran encaminar su desarrollo a una ciudad densa y compacta, estos sectores centrales espacialmente, requieren una transformación normativa que permita su evolución, para lo cual que la RU en modalidad de reactivación es una herramienta beneficiosa. Esta evolución se ha visto retrasada pues incluso algunos sectores han permanecido sin reglamentar, como lo es la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ Alcázares (ERU, 2019).

Para el caso de las alturas permitidas, a diferencia de lo que pasa con la norma de usos, no existe construcción ilegal en búsqueda de mayor altura, pues ello implica trámite de obtención de licencia de construcción, la cual sería negada al no estar dentro del máximo permitido, por lo tanto los inmuebles permanecen iguales a los originales.

Plano 16. Usos del suelo.



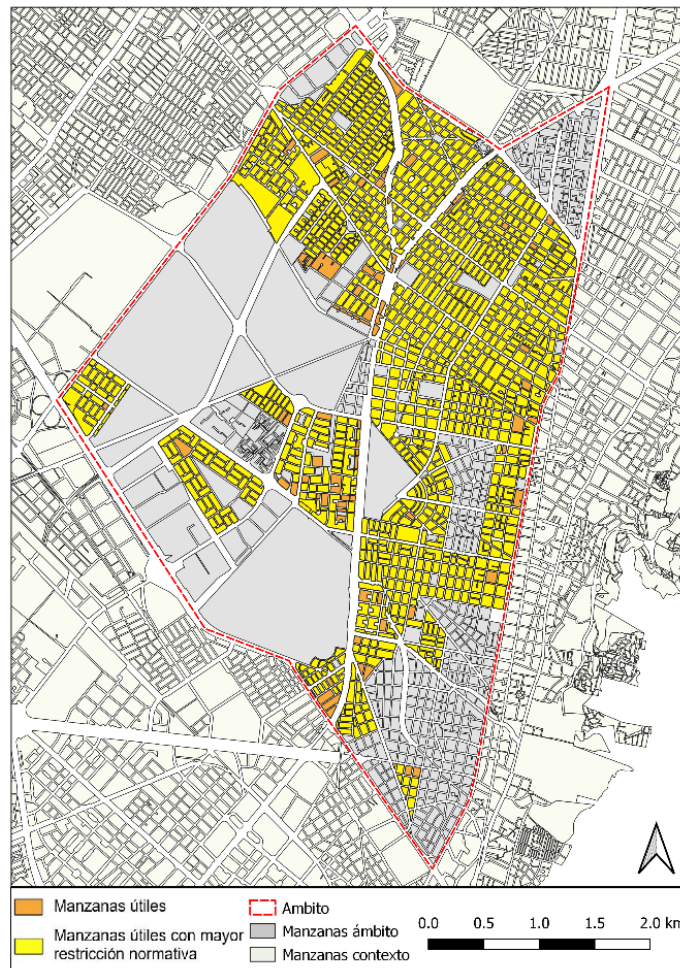
Plano 17. Alturas.



Fuente: Elaboración propia a partir de información Catastro, 2020.

A continuación se presenta las manzanas útiles con mayor restricción normativa, evidenciando que el análisis arroja que prácticamente todas ellas son restringidas, teniendo en cuenta que las que cuentan con mayor altura o cuentan con mayor densidad (como equipamientos o conjuntos residenciales multifamiliares) ya fueron descartadas inicialmente. Adicional a lo anterior, en ellas se encuentra generalizado el uso residencial.

Plano 18. Manzanas útiles con mayor restricción normativa.



Fuente: Elaboración propia.

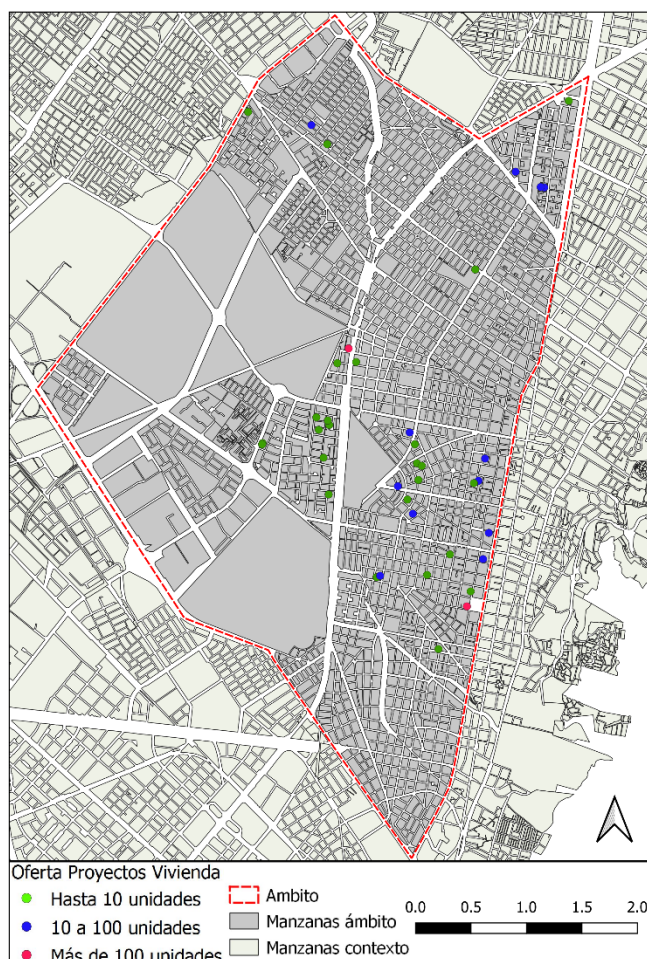
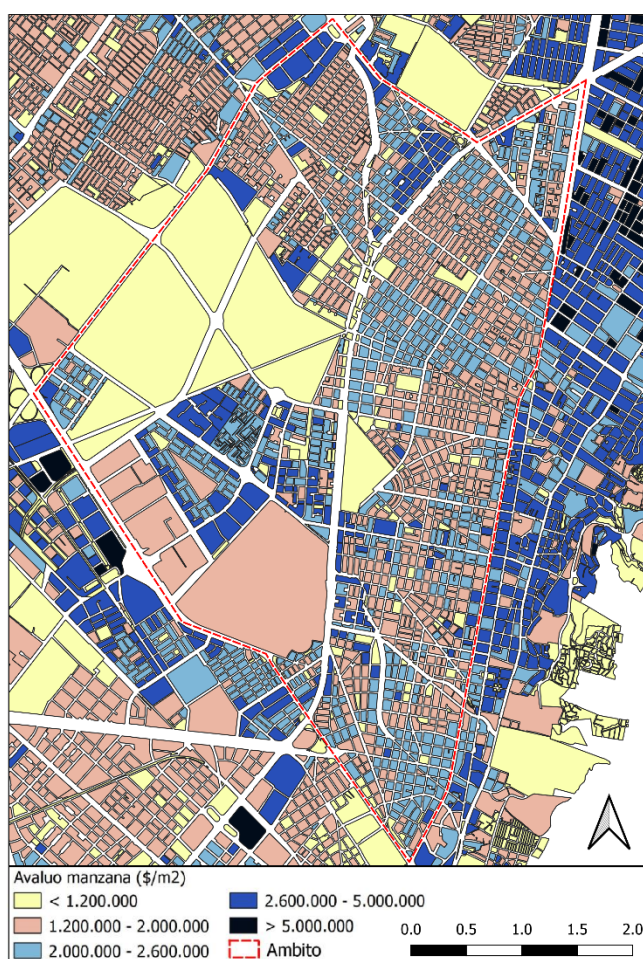
8.1.4. VALOR DEL SUELO Y ESTANCAMIENTO INMOBILIARIO

Teniendo en cuenta que el ámbito de estudio presenta una normativa restringida que ha limitado el desarrollo inmobiliario, a continuación, se presenta la consecuente estancamiento y disminución del valor del suelo de propiedad privada, que refleja la condición de las propiedades en la que no ganan valor, por el contrario, a medida que el sector se deteriora, se vuelven menos atractivas comercialmente. Adicionalmente, dado que el valor comercial del suelo fluctúa en función de lo que se puede hacer en ellos, el estancamiento normativo no permite un usufructo adecuado para algunos de estos predios, sumado a que no resulta atractivo comprar para construir el mismo producto inmobiliario que ya existe (en su mayoría casas de dos pisos). Dicho valor, indudablemente también se encuentra atado a la oferta y demanda de los productos de la zona. En el plano se presenta el valor promedio de los avalúos catastrales por manzana teniendo en cuenta la suma de áreas y valores por lote, resultado del estudio del mercado inmobiliario realizado en el año 2019 por la Unidad de Catastro Distrital.

Se muestra también los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva con oferta disponible en estado de preventa, construcción o terminada, que en total corresponde a 694 unidades de vivienda nueva para el año 2019 según la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT (2020), en donde la mayoría de casos corresponden a proyectos con menos de 10 unidades residenciales. Lo anterior refleja la escasa oferta de proyectos que puedan contribuir a atraer población nueva al sector. Para el caso de los proyectos con más unidades de vivienda, es pertinente aclarar que corresponden a casos construidos en el marco del Decreto 562 de 2014, cuyo objetivo fue permitir la construcción en altura en cualquier localización de la ciudad, bajo la única condición de realizar un aporte monetario al Distrito, norma que despertó innumerables críticas y finalmente fue derogado en el año 2016, por lo que estas edificaciones no se consideran una tendencia de construcción en altura sino casos aislados, que la norma vigente ya no permite desarrollar.

Plano 19. Valor del suelo 2019.

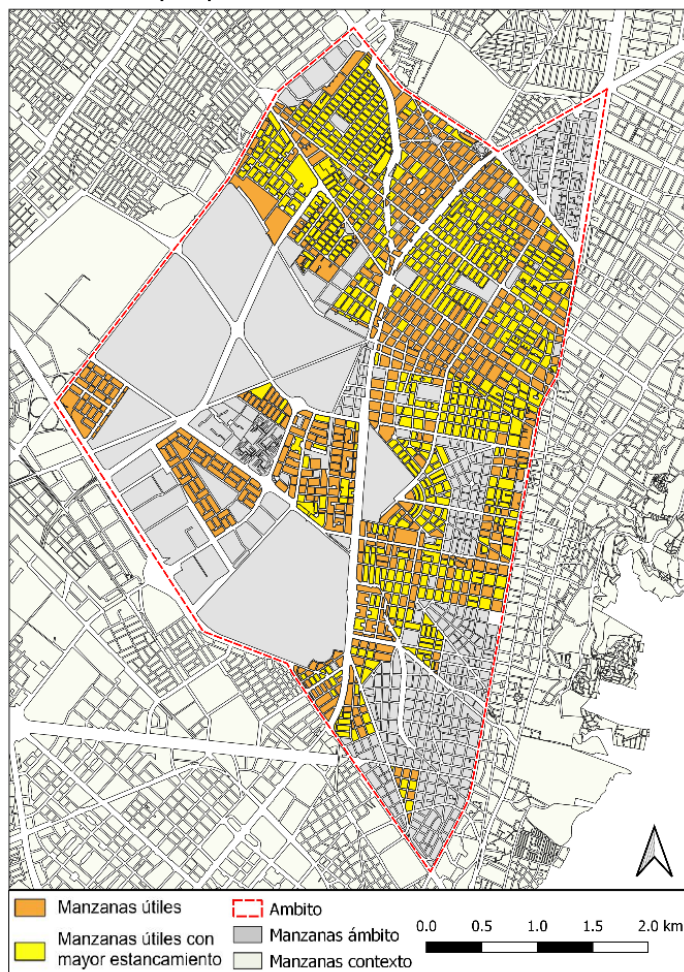
Plano 20. Oferta de proyectos de vivienda 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de información Catastro, 2019 y SDHT, 2019.

En relación con los datos presentados, a continuación se presenta los sectores que por diversos motivos no han podido transformarse para ofertar un producto inmobiliario atractivo, y que adicionalmente este estancamiento tiene repercusiones sobre su valor de suelo:

Plano 21. Manzanas útiles que presentan condiciones de estancamiento inmobiliario.



Fuente: Elaboración propia.

8.1.5. PRESENCIA DE ELEMENTOS URBANOS DE ALTO IMPACTO Y FUENTES DE CONTAMINACION AMBIENTAL

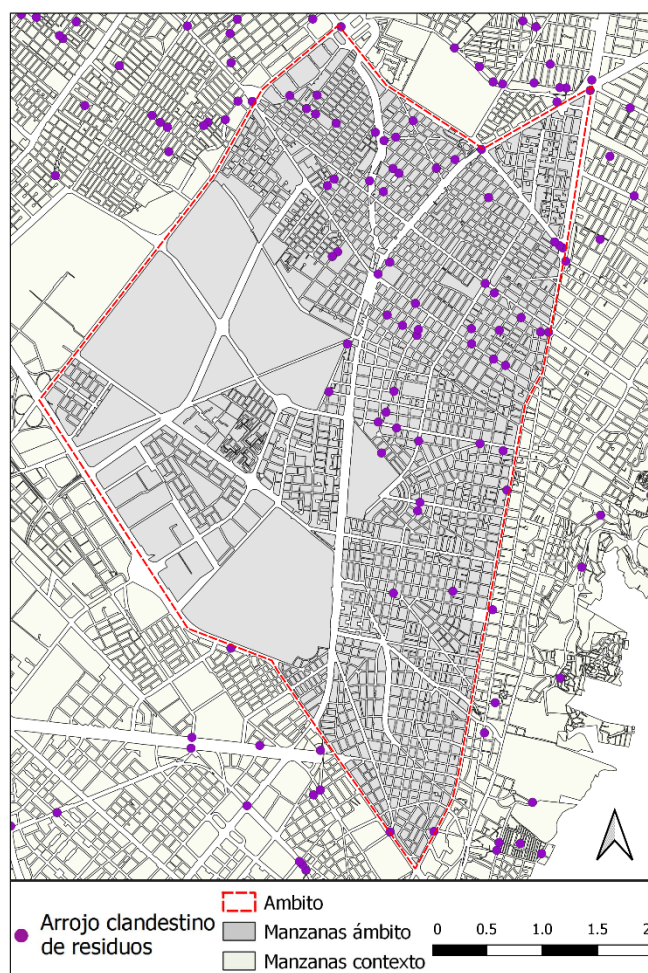
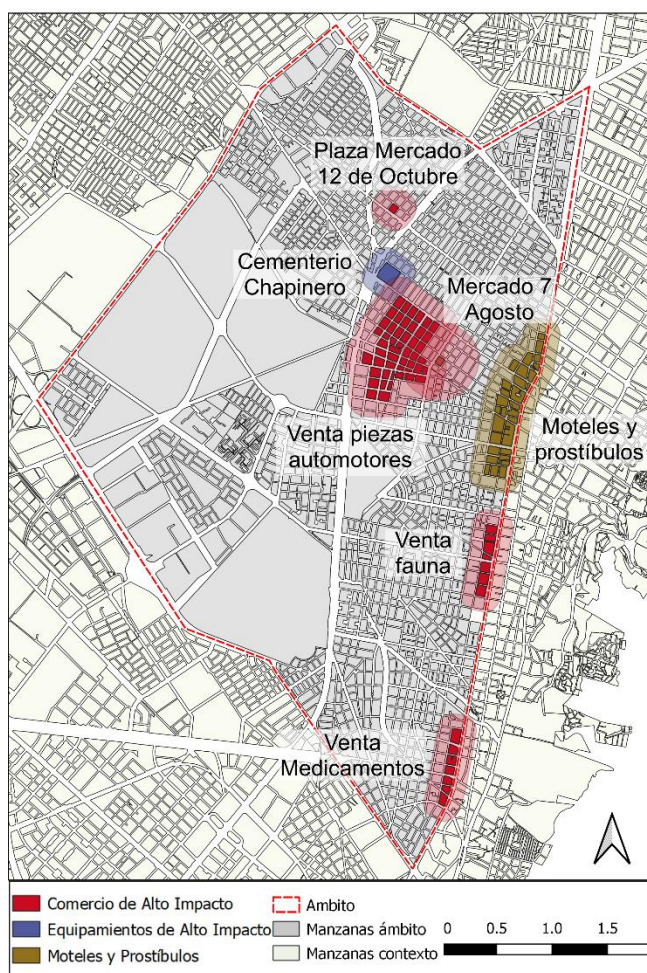
En el ámbito de estudio se observa varios sectores que presentan una creciente situación de contaminación y una clara relación de este fenómeno ambiental con la presencia de elementos urbanos de alto impacto, siendo estos la fuente que estimula el deterioro urbano y ambiental. Como prueba de ello, en el ámbito de estudio la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA (2020) ha identificado puntos críticos de arrojo clandestino de residuos, es decir, lugares específicos en donde se acumulan residuos sólidos, generando afectación y deterioro sanitario que conlleva la afectación de la limpieza del área, por la generación de

malos olores, focos de propagación de vectores, enfermedades, contaminación a cuerpos de agua, vertimientos sin tratar adecuadamente, entre otros.

Por otra parte, en el sector también se evidencia la presencia de algunos establecimientos o servicios que, si no logran mitigar sus impactos, deberían ubicarse fuera de la ciudad. Es el caso del Cementerio de Chapinero junto a sus crematorios que generan embotellamientos, emisión de olores y gases, así como las plazas de mercado Siete de Agosto y Doce de Octubre, que generan un alto impacto en las manzanas circundantes, malos olores, mal manejo de residuos, invasión de espacio público, entre otros para lo que la pieza de ciudad no se encuentra preparada.

Adicional a lo anterior, existe casos de pequeños sectores en los que hay presencia de negocios ilícitos o no regulados, como lo son los talleres y compraventa de piezas automotores de dudosa procedencia, moteles y prostíbulos, estupefacientes, venta de medicamentos, mascotas y fauna silvestre. Estos nichos de ilegalidad son elementos de alto impacto social, ambiental y urbano que son abiertamente conocidos por la ciudadanía y las autoridades, sin embargo no se han erradicado ni regulado satisfactoriamente.

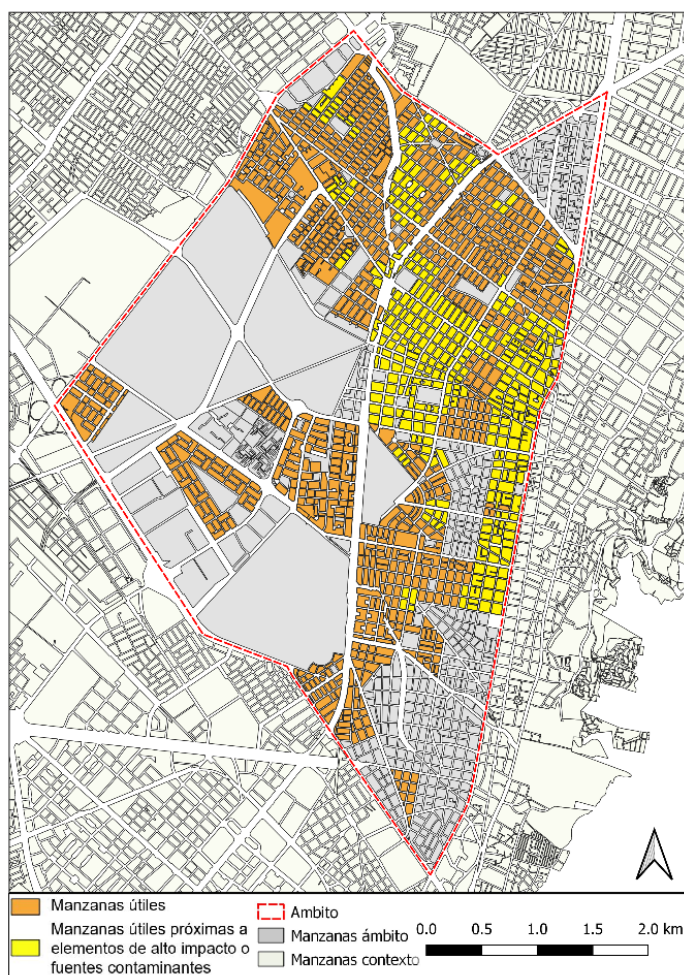
Plano 22. Zonas o elementos de alto impacto. Plano 23. Arrojo clandestino de residuos.



Fuente: Elaboración propia a partir de información CCB y Secretaría de Ambiente, 2020.

Los sectores que presentan actividades de alto impacto y/o informales están directamente asociadas con la concentración de diversos tipos de contaminación, como visual, auditiva, ambiental, hídrica y de residuos. Lo anterior, sumado a la ilegalidad y ausencia de institucionalidad en el territorio, contribuye en el deterioro de los barrios y a la expulsión de población residente en busca de mejores condiciones urbanas para residir. Las manzanas que presentan mayores condiciones de deterioro por contaminación y presencia de usos de alto impacto se muestran en el plano a continuación:

Plano 24. Manzanas útiles próximas a elementos de alto impacto o contaminación.



Fuente: Elaboración propia

8.2. VARIABLES PARA IDENTIFICAR POTENCIAL

La modalidad reactivación pretende construir sobre lo construido, de manera que se pueda aprovechar la ubicación privilegiada para hacer uso eficiente del suelo y las infraestructuras urbanas, bajo el modelo de ciudad compacta. Para lo anterior, se determinaron las siguientes variables que permiten identificar las condiciones urbanas más favorables teniendo en cuenta aspectos funcionales, ambientales, económicos, urbanos, sociales.

8.2.1. ACCESO A LA RED VIAL Y COBERTURA DE TRANSPORTE PÚBLICO

La movilidad es un componente esencial de la ciudad contemporánea y define en gran medida la calidad de vida de las personas que necesitan diariamente moverse a sus lugares de trabajo e invertir varias horas del día en desplazamientos, que a su vez exigen el consumo de energía y emiten contaminación ambiental.

Bogotá presenta grandes problemas de movilidad al no contar con un sistema multimodal que permita movilizar satisfactoriamente a sus casi ocho millones de habitantes. Especialmente en las últimas dos décadas, el problema de movilidad y transporte se ha incrementado por varios factores entre los cuales se resalta la construcción masiva de vivienda social hacia la periferia sur y suroccidental, el aumento poblacional urbano y la conurbación de municipios vecinos, obteniendo una región metropolitana cuyo núcleo principal continua estando en la zona central de Bogotá, lo cual implica numerosos y largos desplazamientos de toda la región metropolitana hacia y desde ella.

Lo anterior provoca que los barrios centrales de la ciudad sean muy apetecidos comercialmente, se valoricen y ofrezcan una mejor calidad de vida a sus residentes al ofrecer conectividad, fuentes de empleo y cercanía a servicios urbanos.

En materia de transporte público, Bogotá cuenta desde el año 2.000 con el sistema de transporte masivo Transmilenio, que cuenta con cuatro fases construidas en operación y seis proyectos de ampliación. El sistema consiste en una red de troncales con carriles exclusivos para buses biarticulados de alta capacidad de pasajeros que acceden al sistema a partir de estaciones ubicadas en el eje de las principales avenidas de Bogotá.

Complementario al sistema Transmilenio, el área urbana de la ciudad cuenta con una red de buses tradicionales que operan sobre la malla vial convencional compartida con los vehículos particulares, este grupo de buses se denomina SITP – Sistema Integrado de Transporte Público.

En el año 2020 se dio inicio a la construcción de la primera línea del Metro de Bogotá, proyecto que había sido propuesto en numerosas administraciones desde mediados del siglo XX. Igualmente, en el año 2021 se daría inicio a la construcción de las primeras dos rutas ferroviarias que conectarán el centro de Bogotá con los municipios vecinos del norte y occidente respectivamente. Estos tres grandes proyectos de infraestructura de escala territorial transformarán el modo de moverse en la ciudad y la región metropolitana, revitalizarán zonas de la ciudad y generarán nuevas centralidades que contribuyan a la conformación de una región policéntrica.

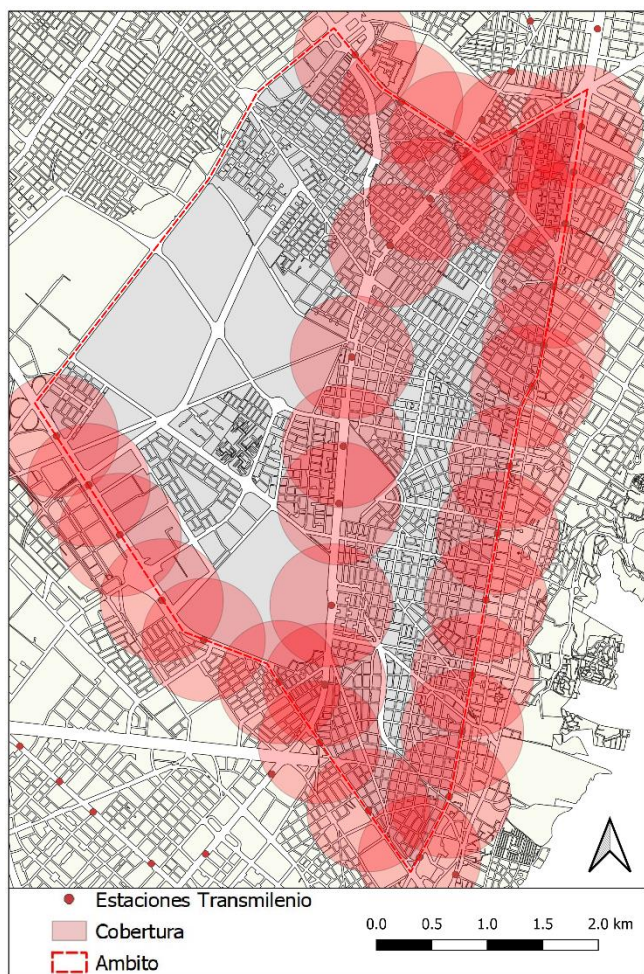
En cuando a las nuevas formas de movilidad contemporánea amigable con el medio ambiente, Bogotá ha promovido el uso de la bicicleta, patineta y distintos modos, generando una red de ciclorutas interconectadas con las estaciones del sistema Transmilenio y con acceso a los principales equipamientos urbanos y parques de la ciudad.

El ámbito de estudio conforma una pieza privilegiada en materia de movilidad y conectividad vial frente a la región metropolitana de Bogotá. Sus condiciones son claves para lograr una pieza de ciudad susceptible para construir sobre lo construido a través de la reactivación.

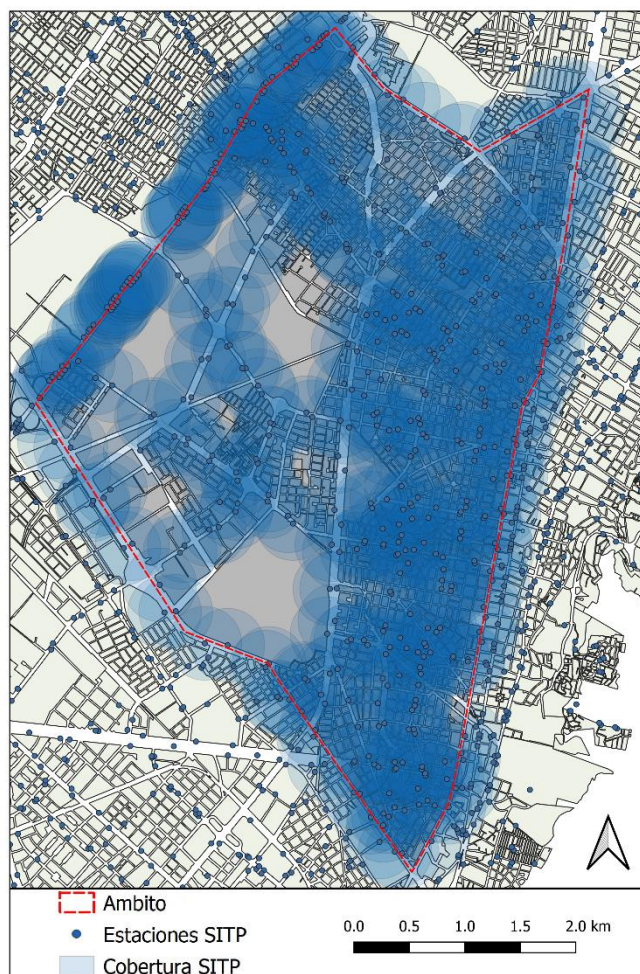
Para mapear aquellos sectores cualificados, se realiza una identificación de los sistemas existentes y proyectados, y se realiza cálculo de su área de influencia bajo el criterio de accesibilidad al transporte público, de la siguiente manera:

- Buses SITP: Dadas las condiciones de alta cobertura del sistema SITP sobre el ámbito de estudio, no se toma en cuenta esta variable al no arrojar resultados diferenciadores entre las manzanas útiles.
- Transmilenio: Se ha definido un área aferente de 500 metros, que corresponde a la distancia máxima a la que una persona, en condiciones normales, debería caminar para acceder a una estación de Transmilenio. Esta distancia se podría salvar en aproximadamente 6 minutos, teniendo en cuenta una la velocidad promedio de 5 kilómetros por hora.
- Metro: La primera línea de metro de Bogotá contará con dos estaciones en el ámbito de estudio sobre la avenida caracas con calles 63 y 72, puntos sobre los cuales se definió un radio de 1000 metros de cobertura.
- Ciclorutas: De manera complementaria, se traza un desfase de 200 metros a lo largo de los trayectos exclusivos para bicicletas, teniendo en cuenta la distancia que un ciclista está dispuesto a recorrer para preferir un carril exclusivo frente a uno compartido.

Plano 25. Cobertura de Transmilenio.

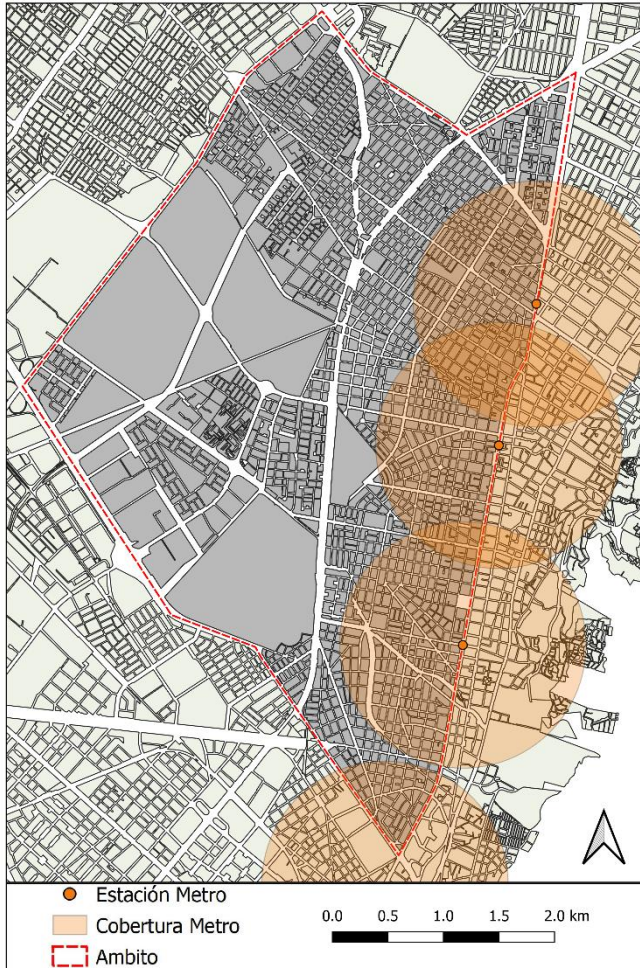


Plano 26. Cobertura SITP.

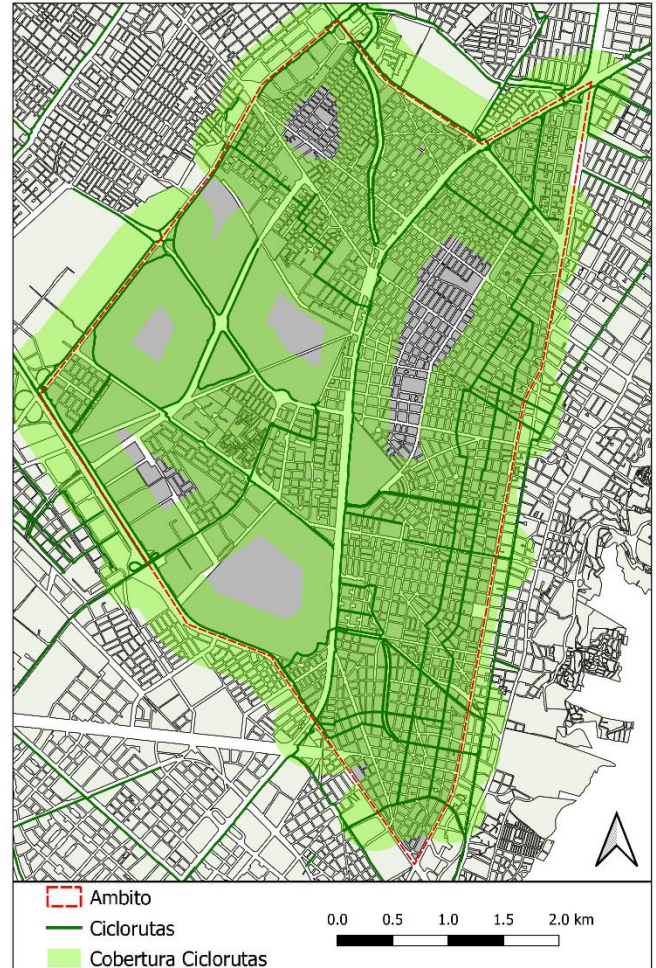


Fuente: Elaboración propia a partir de información de Secretaría de Movilidad.

Plano 27. Cobertura de Futuro Metro.



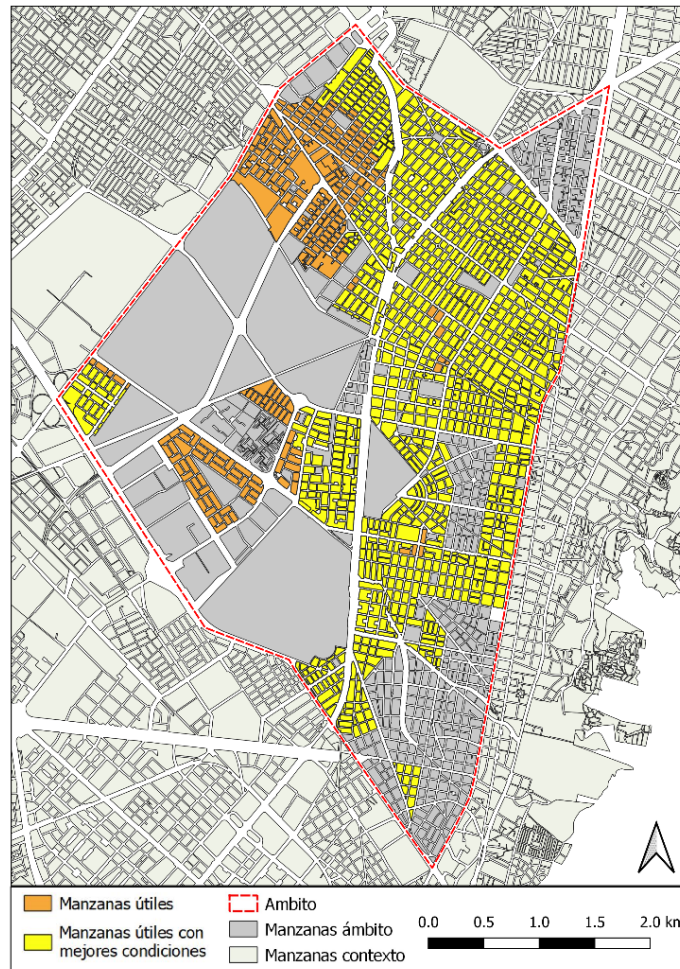
Plano 28. Cobertura Ciclorutas.



Fuente: Elaboración propia a partir de información de Secretaría de Movilidad.

A partir de las variables analizadas, a continuación se expone sobre el plano de manzanas útiles aquellas que presentan condiciones más atractivas para un ciudadano desde el punto de vista de la movilidad:

Plano 29. Manzanas útiles con mejores condiciones de acceso a la red vial y cobertura de transporte público.



Fuente: Elaboración propia.

8.2.2. REDES MATRICES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

Un factor importante a tener en cuenta para hacer renovación urbana, es la naturaleza de intervenir un territorio que ya está construido y tiene infraestructuras de servicios públicos definidas. Al alterar la densidad del territorio e incrementar la demanda de agua, energía, gas, vertidos y residuos, es menester comprobar que se cuente con la capacidad de prestación de tales servicios, o por su parte, si estos requieren ser complementados o reemplazados.

Según la Dirección de Estudios e Investigaciones de la Cámara de Comercio de Bogotá – CCB (2009), las localidades del territorio de estudio cuentan con la siguiente tasa de cobertura de servicios públicos:

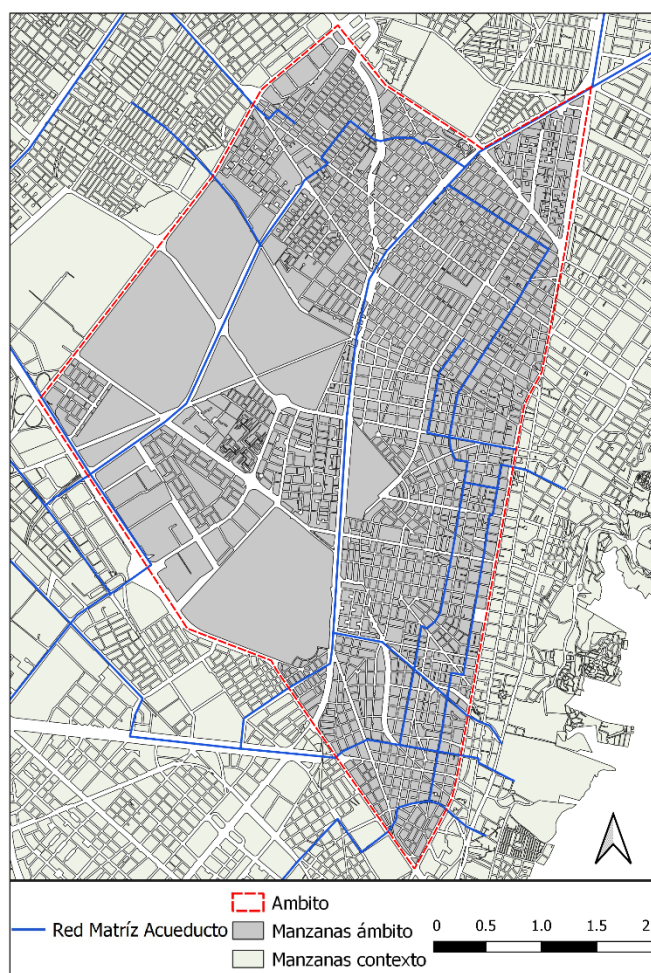
Tabla 8. Cobertura servicios públicos.

Servicio	Cobertura Barrios Unidos %	Cobertura Teusaquillo %
Acueducto	100	100
Alcantarillado Sanitario	100	100
Energía Eléctrica	100.0	99.8
Gas natural	64.9	72.9
Recolección de basuras	100	99.9

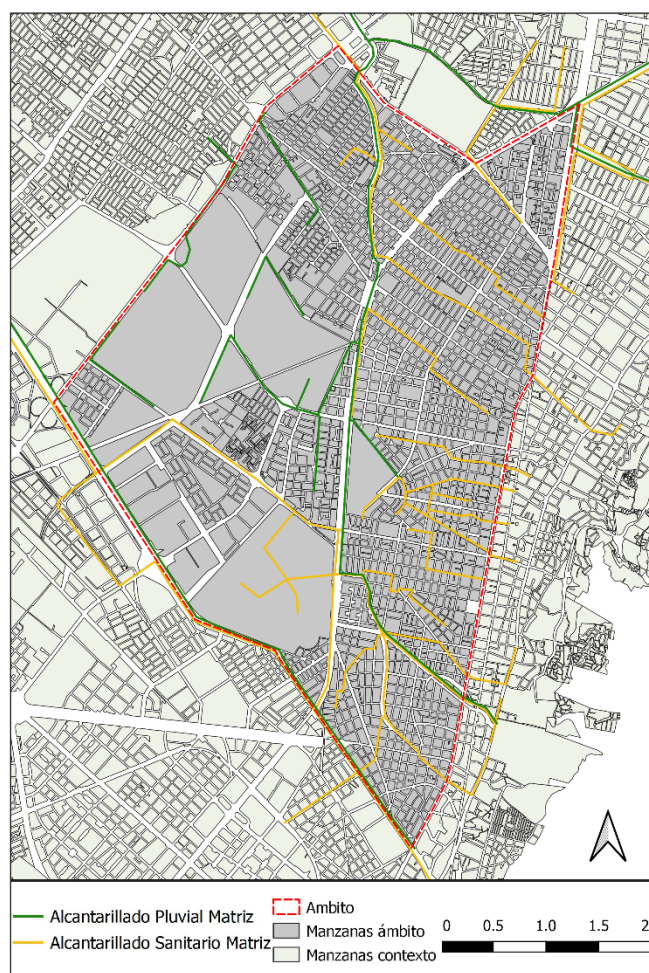
Fuente: CCB, 2009.

Por estar en una zona central de la ciudad, el ámbito de estudio es cruzado en ambos sentidos por redes troncales o matrices de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía y gas, por lo cual, el posible incremento de demanda por aumento de edificabilidad está cubierto y presenta condiciones favorables para la conexión a los sistemas de la ciudad ya existentes.

Plano 29. Redes Matrices Acueducto.

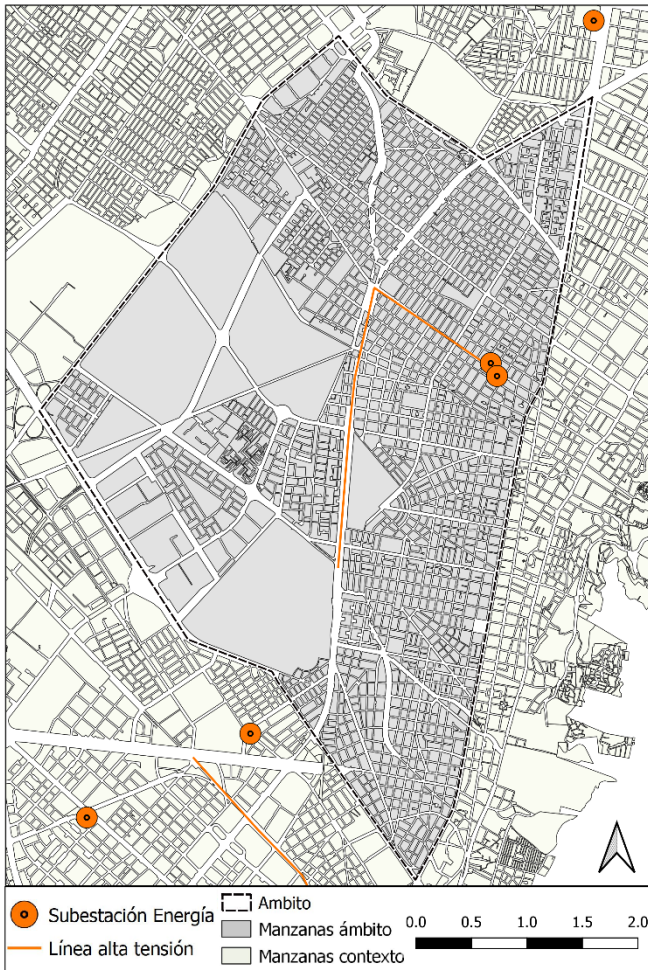


Plano 30. Redes Matrices Alcantarillado

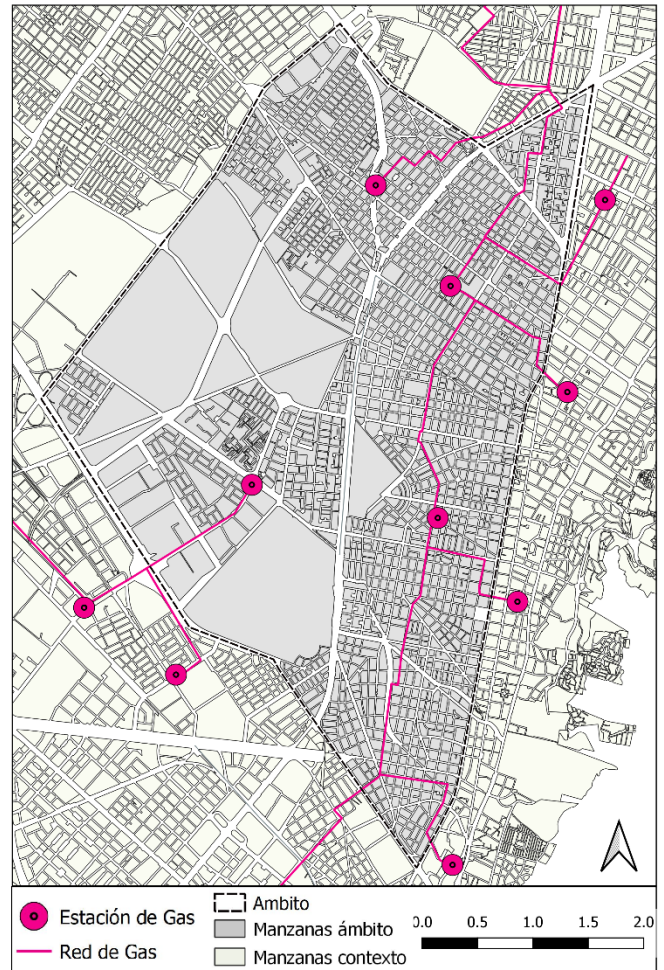


Fuente: Elaboración propia a partir de información EAAB, 2020.

Plano 30. Redes Matrices Energía.



Plano 31. Redes Matrices Gas Natural



Fuente: Elaboración propia a partir de información POT, 2004.

Para este caso particular, la variable no arroja diferenciación en resultados entre las manzanas útiles, pues todas están en igualdad de condiciones.

8.2.3. CENTRALIDADES Y ZONAS ATRACTIVAS AL DESARROLLO INMOBILIARIO

La concentración de actividad económica en nichos de la ciudad, propia de lo que se ha llamado *centralidades*, ha pertenecido a la discusión desde el ordenamiento territorial en los campos de la economía urbana más que como hecho físico en un territorio determinado. Para el presente estudio, dicha existencia se considera un aspecto positivo para el desarrollo de la vida urbana y la sostenibilidad económica del territorio, que convierte en atractivas las zonas del centro ampliado de Bogotá.

La aparición de la actividad central en un lugar en la ciudad “*está condicionado a una serie de variables territoriales que le permiten existir, incluso si dicha actividad no se ha planeado*” (León, 2018), como es el caso de las centralidades del ámbito de estudio, cuya naturaleza no corresponde a una intención planeada sino espontánea, a saber:

- Centralidad Siete de agosto:

Esta zona, originalmente un barrio obrero de la década de 1920, se caracteriza hoy por sus reconocidas actividades comerciales de reparación de vehículos y bicicletas, venta de autopartes, talleres, lavaderos de carros, compraventa de vehículos, concesionarios, y comercio asociado a la industria automotor.

Pese a su favorable dinámica económica y comercial, la informalidad sobre la cual se ha desarrollado genera hoy problemas y conflictos urbanos como: Venta de autopartes robadas, validando el hurto y el hampa; contaminación visual, auditiva y por deshecho de fluidos industriales sin control; severa invasión de espacio público, vías y andenes, pues los talleres no cuentan con espacio de trabajo al interior del predio dada su tipología original de vivienda fragmentada; ausencia de seguridad institucional, embotellamientos de tráfico, expulsión del uso residencial, monofuncionalidad urbana, entre otros.

Su permanencia en el territorio ha sido ya cuestionada e incluso objeto de formulación de planes de RU, sin embargo, constituye una cadena económica de fuerte arraigo y décadas de tradición que difícilmente tendrá consenso para ser transformada o reubicada.

- Centralidad Calles 72 – 100:

Esta centralidad, borde de las calles 72 y 100, es reconocida en el POT como eje de prestación de servicios institucional, comercial y de servicios empresariales nacionales e internacionales. Parte de ella se encuentra dentro del ámbito de estudio, aportando actividad económica al territorio, presencia de numerosas oficinas y una dinámica empresarial. A diferencia del caso del Siete de Agosto, los conflictos urbanos son pocos frente a los beneficios que trae, únicamente se debe cuidar que se dé una adecuada mezcla de usos.

- Centralidad centro histórico – centro internacional:

Esta extensa centralidad abarca el centro fundacional de la ciudad y la conexión de éste con el Aeropuerto a través de la Avenida El Dorado (Calle 26) como su eje, en cuyos costados se desarrollan diferentes servicios logísticos, comerciales, empresariales, entre otros. El ámbito de estudio contiene una zona de esta centralidad en el barrio Teusaquillo, que se caracteriza por contar con varias sedes educativas y empresariales en el barrio patrimonial.

- Nodo de equipamientos:

Si bien no corresponde a una centralidad declarada dentro del POT, el Parque Simón Bolívar y sus zonas aledañas contienen varios equipamientos de interés metropolitano, como el coliseo, el estadio El Campín, la Biblioteca Virgilio Barco, El Museo de los Niños, El Parque Acuático, así como la Universidad Nacional, entre otros. Estos puntos de interés generan por si mismos una atracción de visitantes transitorios y permanentes al ámbito de estudio y a su alrededor, se impulsa una dinámica comercial importante.

- Otros nodos comerciales e institucionales:

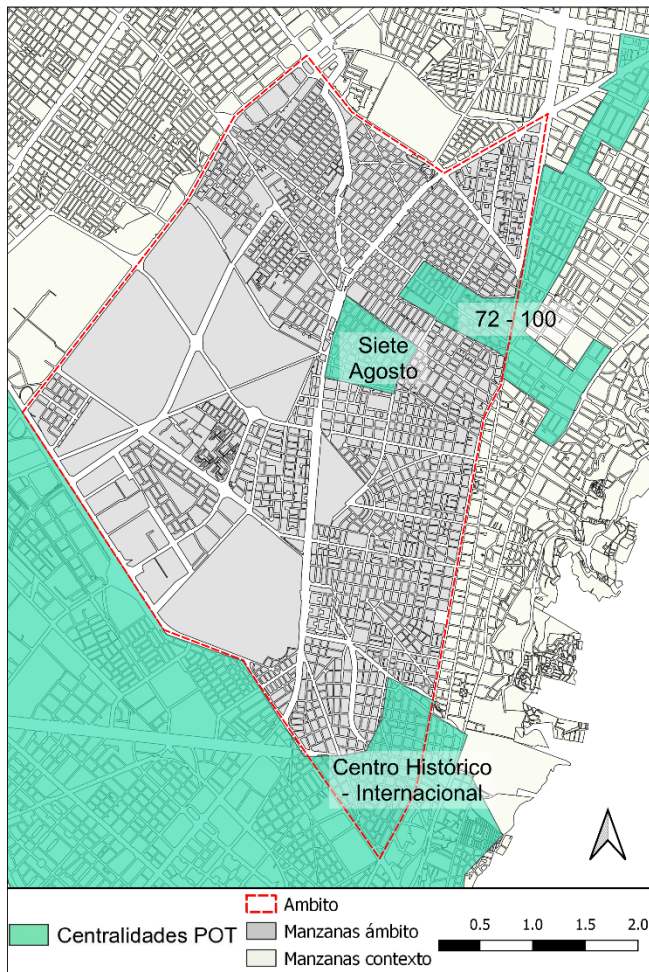
El ámbito de estudio cuenta también con puntos comerciales fuera de las centralidades del POT que generan atracción de dinámicas en el territorio, como los Centros Comerciales tipo Mall, como son Metrópolis y Galerías, y calles de comercio especializado como es el caso de la Calle 53 con la venta de maderas y artesanías, comercio gastronómico en el Parkway de Teusaquillo y la plaza de mercado del 12 de octubre que impacta hoy varias manzanas alrededor de su ubicación original. Así mismo el Centro Administrativo Nacional – CAN representa un nodo institucional importante por contener las oficinas de varios ministerios y entidades públicas de orden nacional.

La presencia de comercio intensivo evidencia una presión sobre espacios bien localizados en la ciudad y visibles para la venta de bienes y servicios (León, 2018) principalmente sobre ejes viales con presencia de transporte público, en áreas consolidadas, donde las facilidades normativas de transformación predial contribuyen en gran medida a determinar la formalidad de la actividad comercial. Esta presión bien dirigida contribuye a un territorio vivo, sostenible, nicho de fuentes de empleo, económicamente dinámico y atractivo a la inversión y al desarrollo inmobiliario, que además apunta a la construcción de una ciudad policéntrica.

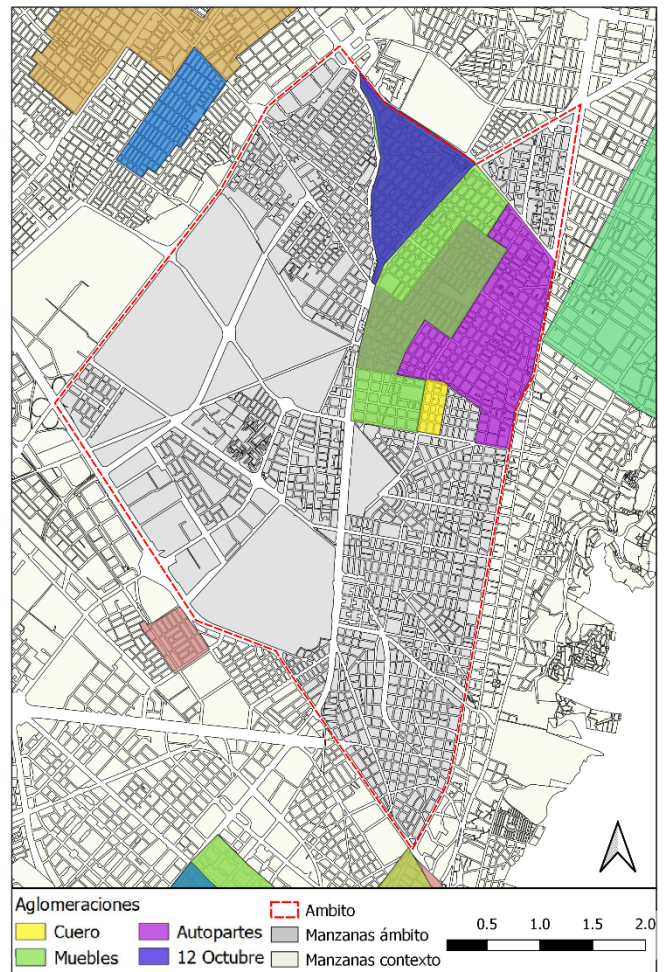
Frente a la existencia de las centralidades, la posición de la RU en modalidad reactivación no puede consistir en desvertebrarlas, reubicarlas ni desaparecerlas, sino por el contrario, abordarlas mediante una visión estratégica que las articule a la formalidad de la planeación urbana, cuidando el desbordamiento de la actividad económica sobre los límites de dichas centralidades identificadas, la desviación de usos permitidos y la aparición de esta en otras zonas que no han sido pensadas con tales fines.

A continuación, se presenta las centralidades determinadas y reglamentadas por el POT de Bogotá (2004), las aglomeraciones o clústers económicos de las ramas de servicios, industrial, agroindustrial, comercial y otros, existentes en el territorio según la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico – SDDE (2020), y también los equipamientos y nodos comerciales que generan zonas de atracción por sí mismos.

Plano 33. Centralidades POT.

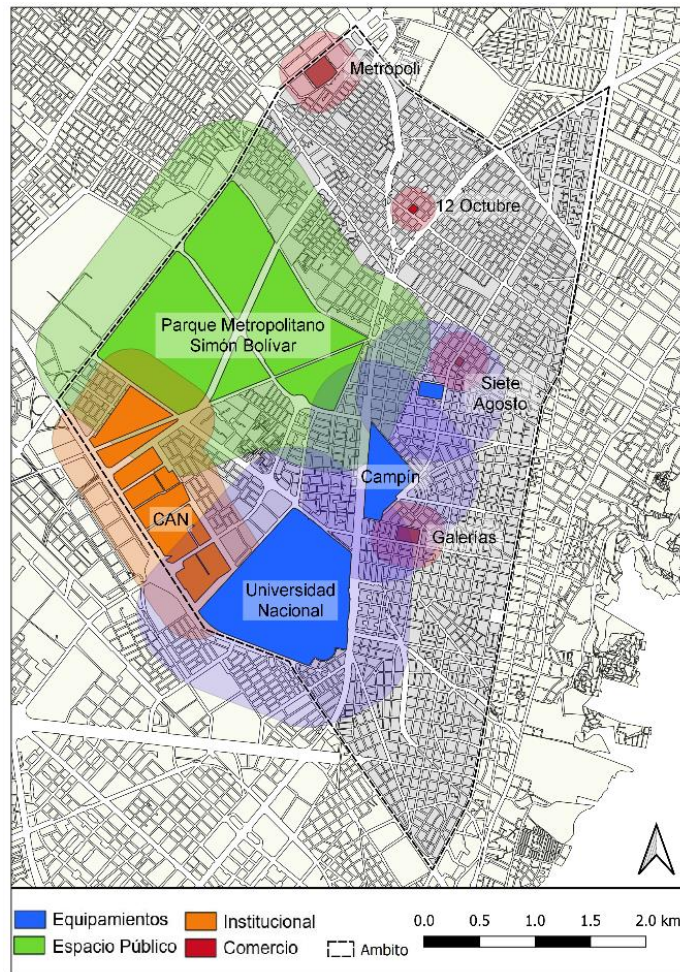


Plano 34. Aglomeraciones económicas



Fuente: Elaboración propia a partir de información POT, 2004 y SDDE, 2020.

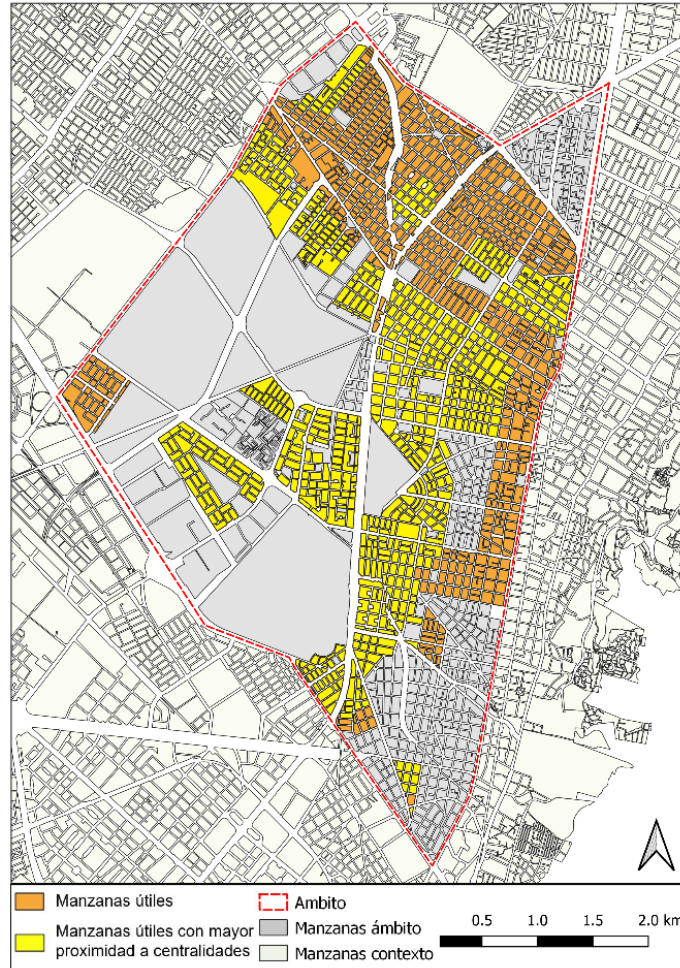
Plano 35. Otros nodos atractivos



Fuente: Elaboración propia.

En el siguiente plano se muestra las manzanas útiles con mayor proximidad a las centralidades y elementos urbanos que generen atracción:

Plano 36. Manzanas útiles con mayor proximidad a las centralidades.



Fuente: Elaboración propia.

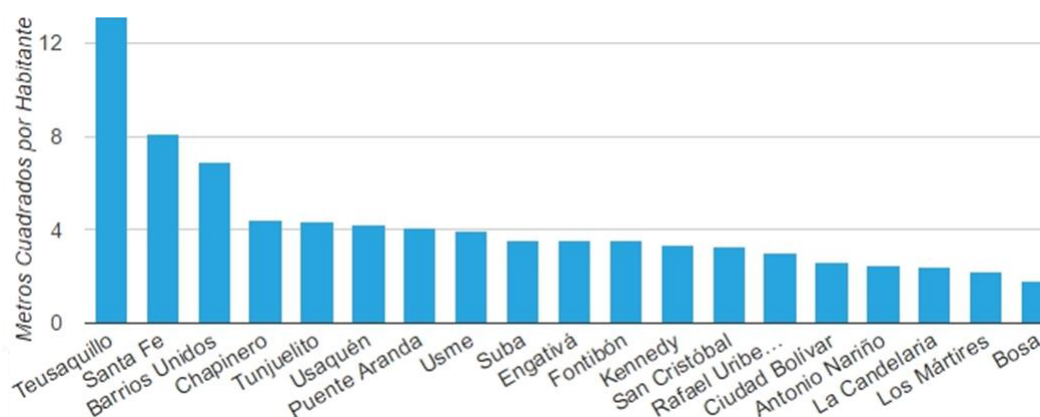
8.2.4. OFERTA DE ESPACIO PÚBLICO Y ELEMENTOS AMBIENTALES

Se tuvo en consideración el el aspecto cuantitativo y cualitativo de oferta de espacio público como se expone a continuación:

- Cantidad:

El registro de la existencia de áreas verdes y espacio público como parques, plazas, plazoletas sitúa a las localidades del ámbito de estudio, Teusaquillo y Barrios Unidos, en el primer y tercer lugar frente a las 19 localidades de Bogotá (DADEP, 2016):

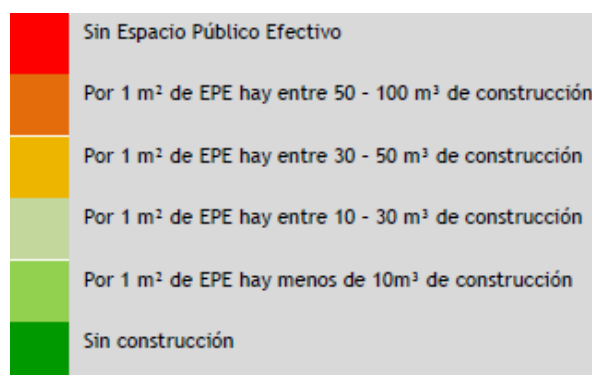
Imagen 17. Espacio público por habitante por localidad



Fuente: DADEP, 2016.

Si se tiene en consideración que estas dos localidades contienen el Parque Metropolitano Simón Bolívar, principal y más extenso parque de Bogotá, y que, adicionalmente ellas cuentan con una densidad poblacional baja, no parece ser una medición objetiva, por lo que el Departamento Administrativo de la Defensa del Espacio Público – DADEP en su en el reporte técnico de indicadores de espacio público (2016) considera medir la oferta bajo el *indicador de compacidad corregida*, que consiste en establecer la relación entre volumen edificado (m^3) y espacio público (m^2) mediante cuadrículas de 200 x 200 metros, de manera que se consiga medir teniendo en cuenta la densidad construida y su espacio público directamente circundante (DADEP, 2016). Con este cálculo se obtiene como resultado un mapa de la ciudad en grillas que evidencian las peores (rojo) y mejores (verde) condiciones de cantidad de espacio público según la siguiente escala cromática:

Imagen 18. Valores de compacidad corregida para Bogotá.



Fuente: DADEP, 2016

- Calidad:

Continuando la excepción al Parque Metropolitano Simón Bolívar, en el ámbito de estudio se evidencia que muchos de los elementos existentes corresponden a áreas residuales urbanas (esquinas, bordes de vías que han sido objeto de ampliación, espacios triangulares producto de cambio de trama morfológica, entre otros) que han sido convertidas en zonas

verdes, o algunos separadores de vías, que no constituyen espacio público efectivo planeado para su aprovechamiento y uso como espacio público propiamente, como en los casos que se muestran a continuación:

Imagen 19. Espacio Público y zonas verdes en espacios residuales



Fuente: Elaboración propia

Complementario al sistema de espacio público, los elementos ambientales existentes en el ámbito son los siguientes:

- **Lago Simón Bolívar:** Ubicado dentro del Parque Metropolitano que lleva su mismo nombre, el lago tiene un uso en su mayor parte contemplativo, sin embargo, en el transcurso del año es escenario de algunos eventos deportivos (Natación, Triatlón, esquí, etc.), y campo de entrenamiento permanente para la Liga de canotaje de Bogotá. Se encuentra en buen estado por pertenecer al sistema de parques de la ciudad y ser mantenido por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR.

- **Lago de los Novios:** En una sección del Parque Metropolitano denominado Parque de Los Novios, se encuentra este lago que recibe visitantes que asisten para navegar en botes inflables, bicicletas acuáticas o kayak. Al igual que el anterior, también es administrado por el IDR y se encuentra en buenas condiciones ambientales.

- **Humedal El Salitre:** En similares condiciones a los lagos, dentro del parque Simón Bolívar habita este humedal, cuya superficie se inunda de manera permanente o intermitente, formando un ecosistema híbrido entre acuático y terrestre, propio del hábitat Altoandino y común en la Sabana de Bogotá. Su aprovechamiento es únicamente contemplativo dentro del parque y constituye una zona de reserva ambiental no transitable.

- **Río Arzobispo:** Nace en los Cerros Orientales y desemboca en el Río Bogotá al occidente de la ciudad. Desciende por la cordillera, atraviesa el Parque Nacional, posteriormente es canalizado y recorre el ámbito de estudio en tres tramos diferenciados:

Tramo 1: Atraviesa la localidad de Teusaquillo descubierto a través del eje ambiental verde y arborizado, hasta llegar a la Avenida N.Q.S., que es atravesada de manera subterránea.

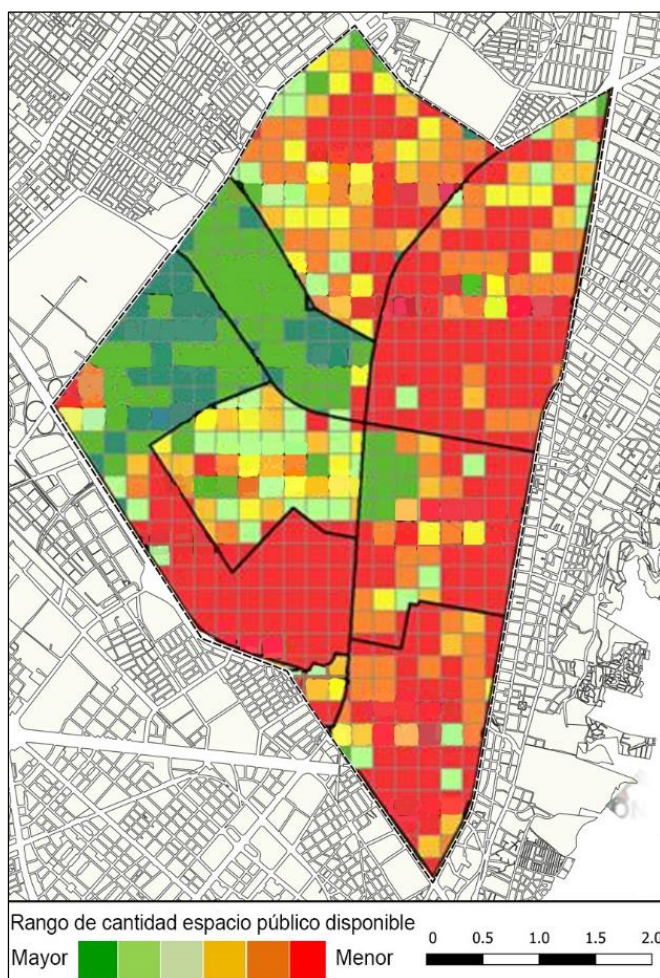
Tramo 2: Es denominado Canal del Salitre, sus aguas son canalizadas y conducidas por el centro de la Avenida N.Q.S. sin ningún trabajo paisajístico ni ambiental, recibiendo algunas aguas servidas que lo contaminan y continuamente con presencia de habitantes de calle.

Tramo 3: Nuevamente el río toma una forma orgánica recorriendo su surco natural a travessando el barrio 12 de Octubre para finalmente salir de la localidad Barrios Unidos al unirse con el Canal Rionegro, el cual tangencialmente el borde del ámbito de estudio en el Barrio Polo Club, y continúa su cause al occidente de la ciudad.

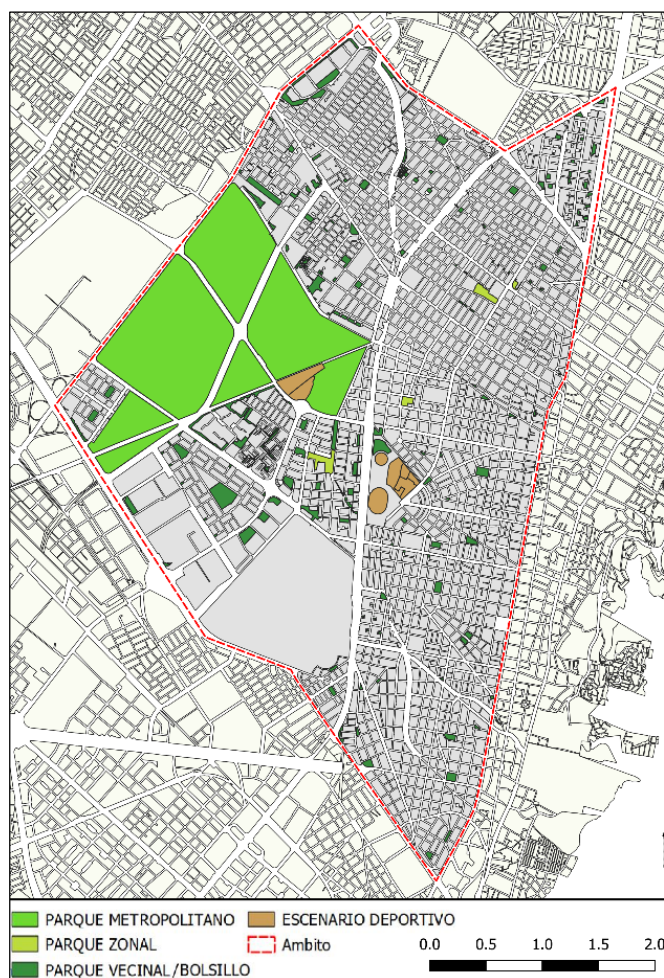
Todos estos elementos tienen potencial de aprovechamiento paisajístico y ambiental, siempre y cuando se realice una recuperación de rondas, se descontamine las aguas y se logre descubrir secciones subterranizadas.

A continuación se expone la cartografía del ámbito de estudio en referencia a las condiciones de espacio público y elementos ambientales mencionados:

Plano 37. Compacidad espacio público.

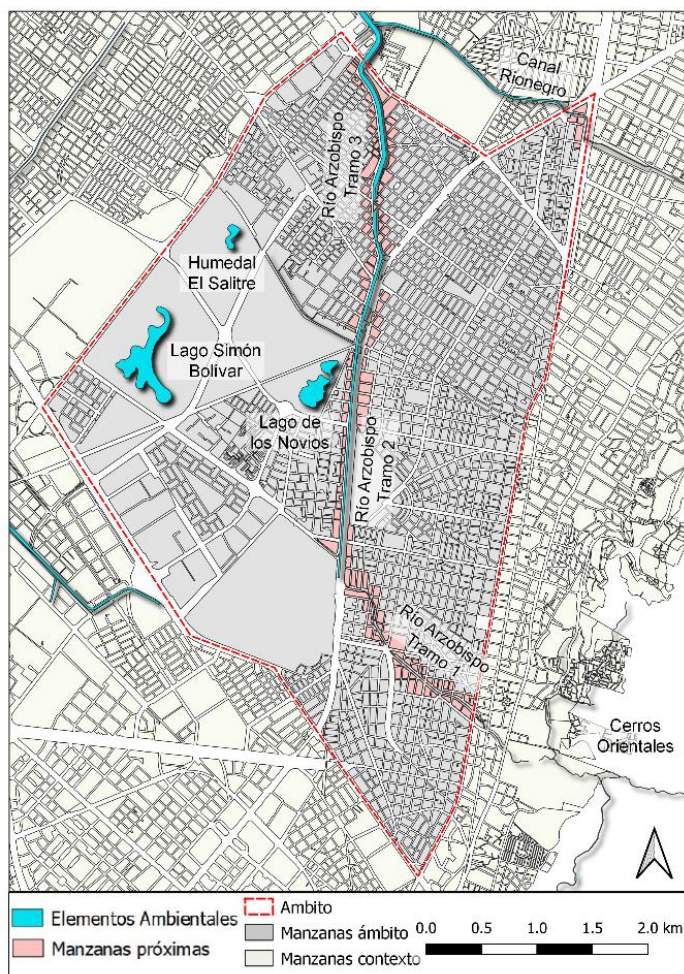


Plano 38. Sistema de parques



Fuente: Elaboración propia a partir de DADEP, 2016.

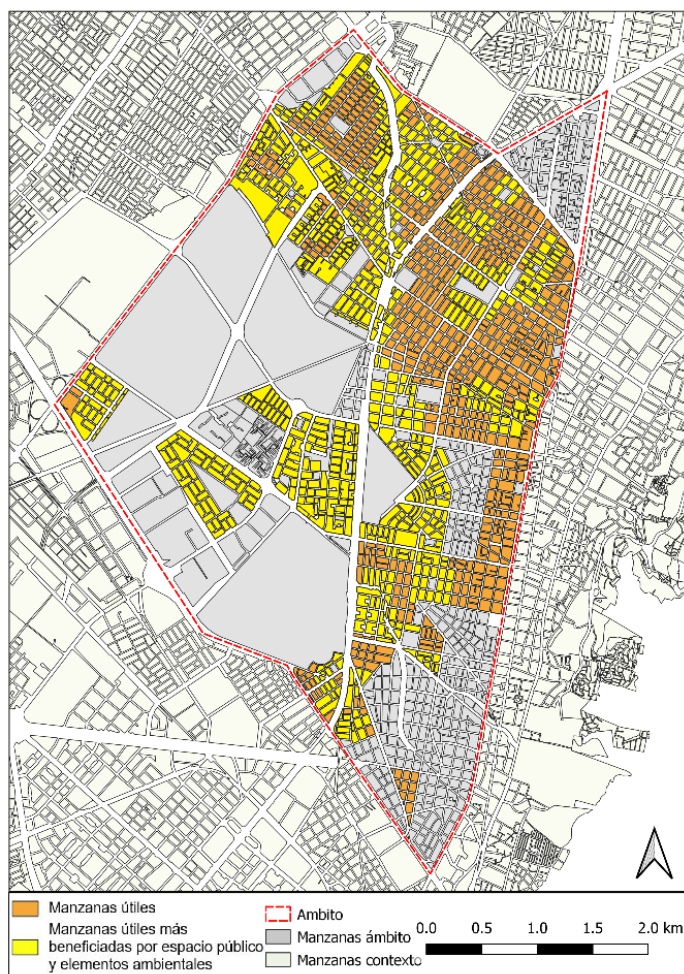
Plano 39. Elementos ambientales



Fuente: Elaboración propia a partir de Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

La existencia de numerosos elementos ambientales, así como la presencia de parques de alta jerarquía para la ciudad, constituye un aspecto positivo potencialmente, sin embargo, la esta red de elementos necesita ser complementada y mejorada, lo cual puede realizarse y financiarse a través del sistema de reparto de cargas y beneficios que propone la modalidad de reactivación, en la cual un componente fundamental es el espacio público en proporción al desarrollo inmobiliario. Las siguientes manzanas útiles serían aquellas con mayores beneficios en referencia a la variable de espacio público y elementos ambientales:

Plano 40. Manzanas útiles más beneficiadas por espacio público y elementos ambientales



Fuente: Elaboración propia

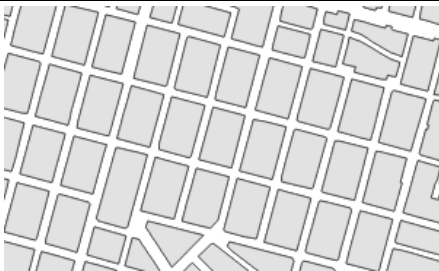


8.2.5. CALIDAD URBANÍSTICA, VIDA DE BARRIO Y ESCALA HUMANA




Un aspecto del ámbito de estudio a valorar es su calidad urbanística, resultado de proyectos planificados y construidos entre 1940 y 1970, en el territorio que denominamos el centro ampliado de la ciudad. En referencia a los barrios residenciales del ámbito de estudio, se destacan diseños con morfologías que otorgaron una buena calidad urbana a los barrios, ofreciendo una ciudad diseñada para el peatón, con proporciones de manzana adecuadas, perfiles viales generosos en proporción a su densidad original, andenes bien conformados, antejardines y aislamientos entre edificaciones suficientes para permitir ventilación, iluminación y visuales exteriores, algunas de ellas con proporción alargada en búsqueda de la mejor orientación para el clima frío bogotano. Además, estos sectores son destacados por la característica vida de barrio que ofrecieron a sus residentes, en donde se forjó un importante tejido social, en donde los vecinos se conocen entre ellos y forman una red de apoyo y un sentido comunitario del cuidado, las familias usan el espacio público,

En los barrios mencionados se propició un ambiente en el que prosperó el trabajo comunitario participativo, desarrollando la capacidad de autogestión ya mencionada en este documento, hecho que favorece a la viabilidad de implementación de una reactivación urbana participativa y que además permita la permanencia de sus habitantes, ambas premisas de esta modalidad de RU.

A continuación se presenta los tipos de morfología identificados en el ámbito de estudio, analizando las ventajas y desventajas de ellos, dentro del marco de la modalidad de reactivación para identificar cuáles de ellas son más ventajosos para desarrollar reactivación, evadiendo así la reconfiguración morfológica que esta modalidad procura evitar.

Tabla 9. Tipos de manzanas

Tipo	Conveniencia para manzanas útiles	Ejemplo
Tipo 1: Morfología ortogonal de forma cuadrada o casi cuadrada	Deseable para reactivación por su facilidad en la conformación de englobes, proporciones de escala humana agradables al peatón.	
Tipo 2: Morfología radial irregular	No deseable para reactivación por dificultar la conformación de englobes prediales.	
Tipo 3: Morfología ortogonal rectangular alargada	Deseable para reactivación por su facilidad en la conformación de englobes, y por su orientación solar.	

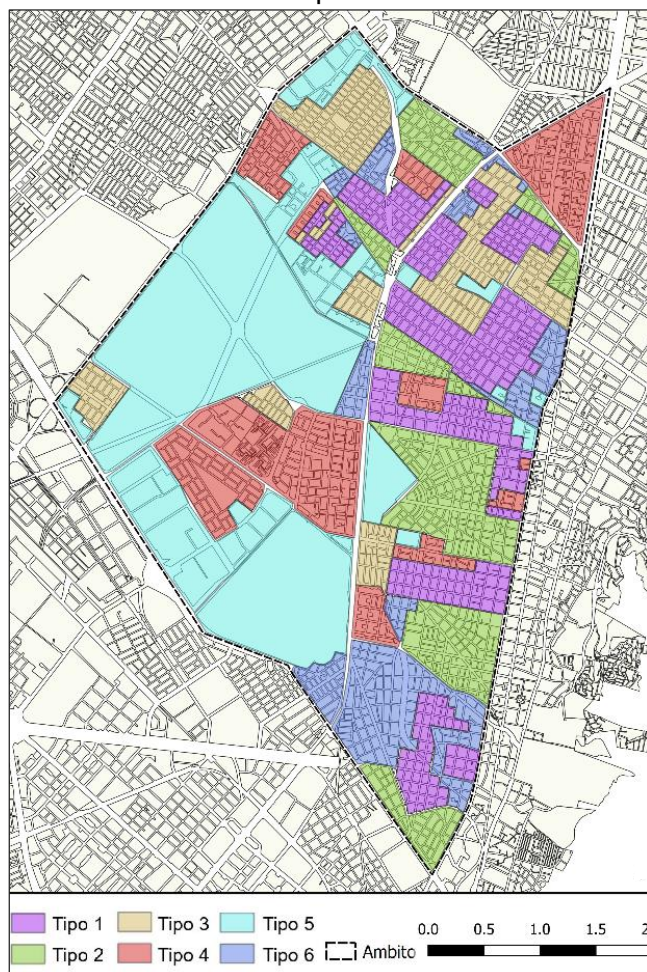
<p>Tipo 4: Patrón en L, Z, H combinado con pequeños parques y pasos peatonales</p>	<p>Deseable por su riqueza urbanística, sin embargo en su mayoría corresponde a conjuntos consolidados.</p>	
<p>Tipo 5: Supermanzanas mayores a 10.000 m2 de área.</p>	<p>No deseables por su exagerada proporción, implica proyectos de gran escala.</p>	
<p>Tipo 6: Trapezios y formas irregulares.</p>	<p>Deseables siempre y cuando cuenten con un área mínima de 5.000 m2 que no dificulte su desarrollo por englobes prediales.</p>	

Fuente: Elaboración propia.

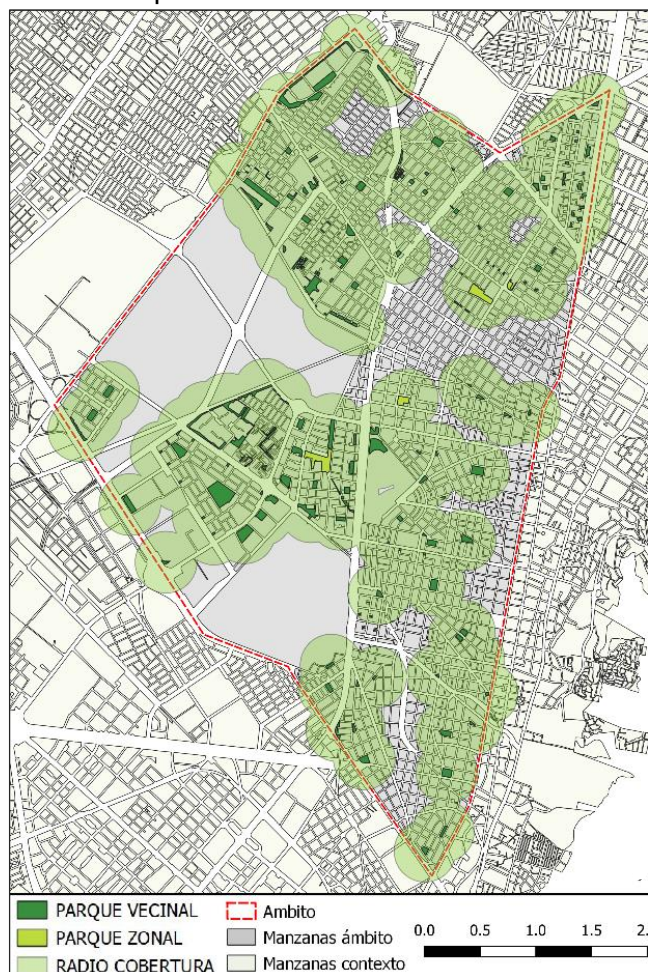
Adicionalmente, se valora la calidad urbanística del grupo de manzanas que cuenta con espacio público (como parques, plazas o plazoletas) de escala vecinal o barrial, que permite el aprovechamiento del barrio, fomenta las relaciones humanas y se encuentra al alcance próximo de las viviendas definido por un radio de 500 metros.

En seguida se presenta la cartografía de los tipos de morfología identificados en el ámbito de estudio y las zonas urbanas favorecidas por espacio público de escala barrial:

Plano 41. Morfología urbanística por tipo de manzanas



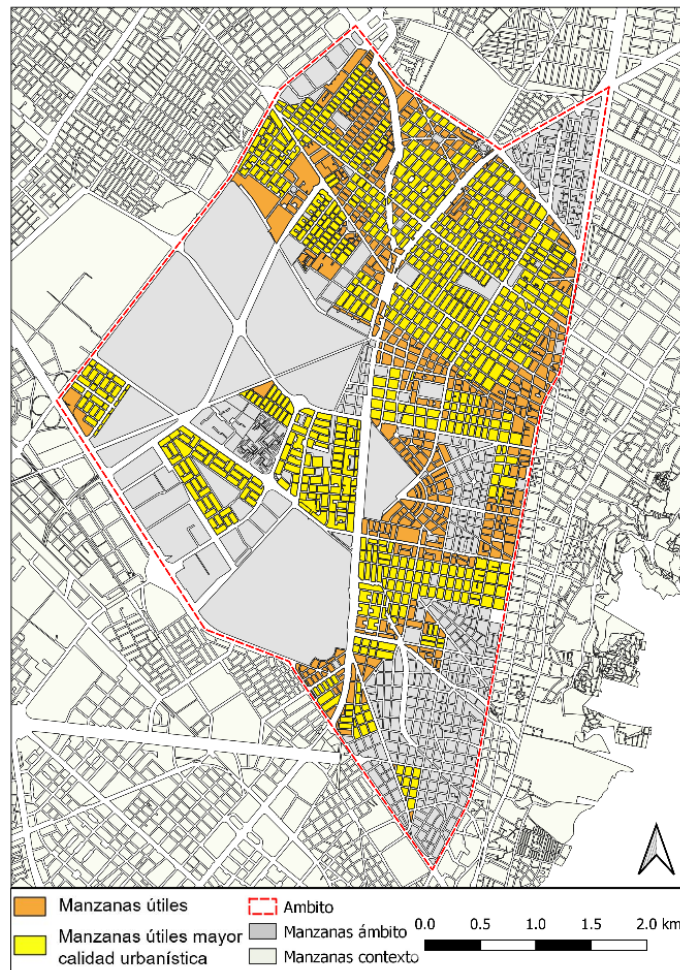
Plano 42. Manzanas con espacio público vecinal



Fuente: Elaboración propia.

En este sentido, las manzanas útiles del ámbito de estudio que se consideran con mayor beneficio por su calidad urbanística son las siguientes:

Plano 43. Manzanas útiles con mayor calidad urbanística



Fuente: Elaboración propia.

9. ANALISIS Y CRUCE DE CAPAS

Previo a definir los polígonos definitivos para la implementación del tratamiento de RU en modalidad de reactivación, se realizó dos ejercicios de cruce de capas que permitieron identificar, por un lado, los polígonos con mayor riesgo de caer en deterioro urbano, y por el otro, aquellos más atractivos. Para ello, se sobrepuso los resultados de las cinco variables para identificar deterioro descritas en el capítulo 8.1, y el mismo ejercicio se realizó con las cinco variables para identificar potencial del capítulo 8.2. como se expone a continuación:

9.1. CRUCE DE CAPAS EN VARIABLES PARA IDENTIFICAR DETERIORO

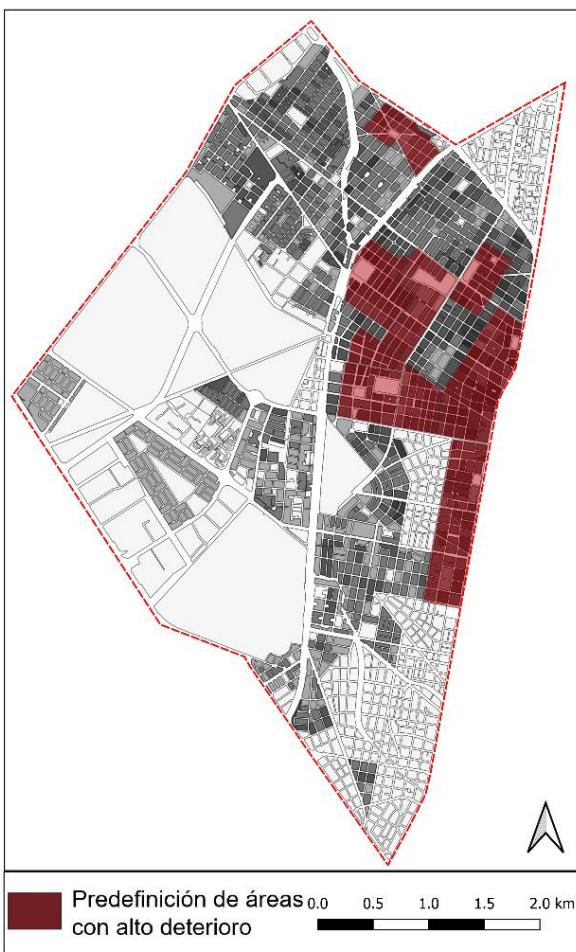
A continuación, se presenta los resultados del cruce de las cinco variables para identificar deterioro (1. Disminución del número de viviendas; 2. Presencia de inseguridad, indigencia, degradación social e informalidad; 3. Posibilidad normativa: edificabilidad, densidad y usos;

4. Valor del suelo y estancamiento inmobiliario; 5. Presencia de elementos urbanos de alto impacto y fuentes de contaminación ambiental) a partir de lo cual se predefinió unas áreas a intervenir en respuesta al deterioro que estas presentan:

Plano 44. Resultado de cruce de variables para identificar deterioro



Plano 45. Predefinición de áreas a intervenir por alto deterioro



Fuente: Elaboración propia.

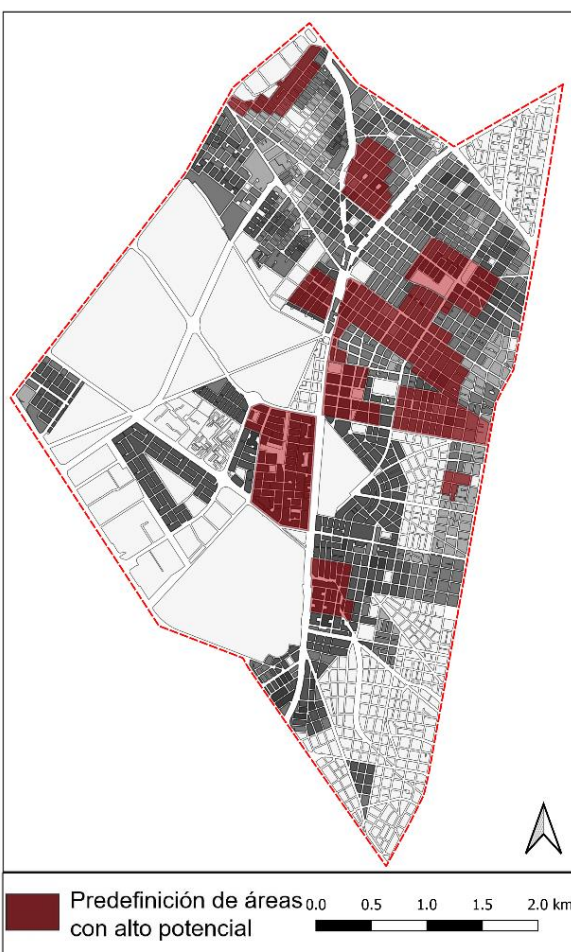
9.2. CRUCE DE CAPAS EN VARIABLES PARA IDENTIFICAR POTENCIAL

A continuación se presenta los resultados del cruce de las cinco variables para identificar potencial (1. Acceso a la red vial y cobertura de transporte público; 2. Redes matrices y disponibilidad de servicios públicos; 3. Centralidades y zonas atractivas al desarrollo; 4. Oferta de espacio público y elementos ambientales; 5. Calidad urbanística, vida de barrio y escala humana) a partir de lo cual se predefinió unas áreas a intervenir en razón de dicho potencial:

Plano 46. Resultado de cruce de variables para identificar potencial



Plano 47. Predefinición de áreas altamente potenciales



Fuente: Elaboración propia.

10. RESULTADOS DEL EJERCICIO – POLÍGONOS

Al encontrar que las áreas predefinidas son, en ambos casos, de gran extensión, y teniendo en cuenta que la reactivación es una herramienta de planificación a largo plazo, la implementación de esta modalidad debe contemplar la capacidad de la ciudad para gestionar y renovar, sumado a la capacidad de absorción del mercado inmobiliario a los nuevos desarrollos. Por estos motivos se clasificó las áreas predefinidas en dos categorías:

- De intervención prioritaria:

Si bien todas las áreas predefinidas requieren la implementación de la reactivación, se identificó que algunos de ellas la necesitan de manera prioritaria. Esta condición se

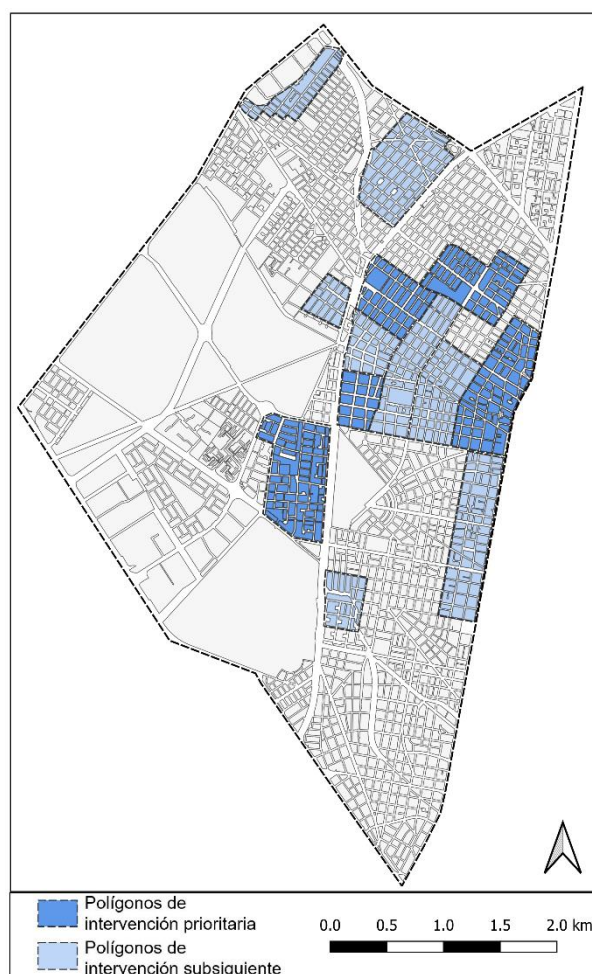
presenta en las manzanas con sobreposición de los mayores niveles de deterioro urbano, de las condiciones de mayor potencial, o la suma de ambas.

- Para intervención subsiguiente:

Corresponden a las áreas de segundo orden de intervención. Estas áreas son resultado de la superposición de los rangos medios de los grupos de variables, o bien la superposición de un rango alto con uno medio.

Finalmente, al sobreponer los resultados parciales de los dos grupos de variables, se obtuvo el resultado final del ejercicio, en el que se define los polígonos dentro del ámbito de estudio en los que se recomienda implementar la RU en modalidad de reactivación, los cuales a su vez están clasificados según las categorías anteriormente descritas.

Plano 48. Resultado final: Polígonos susceptibles para RU en modalidad reactivación



Fuente: Elaboración propia.

El área de los polígonos a renovar corresponde a unas 448 hectáreas de terreno – 4,48 Kilómetros cuadrados. Esta extensión a renovar se encuentra dividida en 13 polígonos se

encuentran clasificados en dos tipos según el orden de intervención que se considera pertinente: 5 de intervención prioritaria y 8 para intervención subsiguiente.

Salvo algunos casos, los polígonos se encuentran concentrados en su mayor parte en los barrios Siete de Agosto y Alcázares, cuyas condiciones urbanas mostraron que combinan prácticamente las diez (10) variables analizadas, demostrando que son los territorios más deteriorados del ámbito de estudio, y a la vez aquellos que tienen mayor potencial aprovechable para la ciudad, de manera que la RU por reactivación contribuirá a evitar la degradación creciente y aprovechar sus cualidades que hoy se encuentran desaprovechadas.

11. CONCLUSIONES

El principal objetivo del presente estudio ha sido mostrar, en primer lugar, como la reactivación constituye una alternativa diferente al redesarrollo para hacer renovación urbana de manera más incluyente, sostenible, menos agresiva, que permite transformar piezas de ciudad de manera paulatina y planificada. En segundo lugar, situados en los casos en los que conviene aplicar la reactivación, se expuso una metodología para la identificación de polígonos urbanos en proceso de deterioro social, ambiental, económico y urbano, susceptibles de ser intervenidos mediante esta modalidad de renovación urbana, con el fin de frenar su incipiente proceso de deterioro y aprovechar sus cualidades geográficas, urbanas, sociales, ambientales y de infraestructura.

Al realizar el análisis sobre un ámbito de estudio perteneciente al centro ampliado de Bogotá, se definió diez variables que se consideró inciden en la identificación de estas condiciones urbanas. La definición de estas variables responde a los dos motivos que conducen a implementar RU en modalidad reactivación en un territorio: el deterioro urbano en aumento y el potencial urbano desaprovechado.

De esta manera, se resalta los siguientes aspectos conclusivos apoyados en el marco teórico y derivados del caso de estudio:

Renovar la ciudad es una conducta que se ha empleado desde hace varios siglos, bajo distintas estrategias, y que permanece vigente en la planificación urbana contemporánea. Esta estrategia para intervenir la ciudad construida busca contribuir en la solución de una de las tantas problemáticas de una ciudad, más no pretende abordar todos los aspectos, ni ser la solución única a problemas tan complejos propios del campo de la planeación urbana.

Tanto la metodología aplicada en el ejercicio expuesto, como los resultados obtenidos, corresponden a un paso inicial previo al proceso para implementar la reactivación. Como se explicó a lo largo del presente documento, esta modalidad debe surtir dos etapas: la formulación y la operación. Así, el alcance de este estudio comprende únicamente la identificación de polígonos sobre los cuales deberá formularse un proyecto urbanístico, para posteriormente este comience su ejecución y operación.

El análisis de variables expuesto en el presente estudio tiene una condición temporal específica, es decir, que refleja una fotografía del estado actual de la pieza urbana al año 2020. Las condiciones de este territorio fluctúan en el tiempo, como la naturaleza misma de

la ciudad. Así mismo, la elección de las variables responde a la situación actual y específicamente al ámbito elegido, pudiendo así, variar su escogencia al aplicar la presente metodología en otros territorios.

El alcance del presente estudio, adelantado con fines académicos, fue realizado a escala de manzana. En caso de requerir mayor precisión, la metodología podría incluir el análisis a nivel predial. Idealmente, se considera que la metodología del ejercicio de variables debería estudiar la totalidad de una ciudad, para así identificar mayores contrastes entre condiciones urbanas y no fragmentar espacialmente las problemáticas que pueden superar los límites trazados.

La reactivación, como herramienta de transformación urbanística, requiere un activo y permanente acompañamiento de políticas sociales, que permitan cumplir con su premisa de promover la permanencia de la población en el territorio. Si bien este campo social muchas veces no está considerado en los planes urbanísticos, particularmente la renovación urbana debe contemplarlo para dar viabilidad al desarrollo de la reactivación.

Esta modalidad de RU permite, además, someter proyectos de ejecución aislada al enfoque de la planificación de ciudad, es decir, pasar de un pensamiento de corto plazo, en el que habitan los intereses particulares, a uno de largo plazo en donde prime la ciudad y sus habitantes.

Ahora bien, en referencia a los resultados del ejercicio específico realizado sobre el ámbito de estudio, se llega a las siguientes conclusiones:

Al observar los resultados del ejercicio se encuentra que la mayoría de los polígonos están agrupados espacialmente en los barrios Siete de Agosto y Alcázares, seguidos por el frente occidental de la Avenida Carcas. Se identifica que el papel de la informalidad económica juega un papel fundamental, a partir del cual se desencadenan una serie de conflictos urbanos, como cambio de usos, abandono de la vivienda, inseguridad, degradación ambiental y/o social, entre otros. En otras palabras, se podría concluir que la transformación no regulada de zonas residenciales a comerciales, especialmente en este caso de comercio informal, desencadena una serie de conflictos urbanos que conducen al deterioro de los barrios y degradación del entorno. Es precisamente esa situación la que se requiere reconducir a través de la reactivación, con el propósito de evitar que el deterioro sea tal, que la única solución sea el redesarrollo.

Si bien aparentemente todo el ámbito de estudio tiene similares condiciones, al analizar con mayor detalle las variables, se pudo identificar particularidades de cada sector, de modo que se identificó cuales sectores requieren intervención, demostrando así que el análisis y cruce de variables es un método eficaz que permite llegar al resultado esperado.

Al ser el resultado de dimensiones tan vastas, se procuró subdividir la gran área a renovar en varios polígonos y a su vez clasificarlos en dos tiempos, de manera que se pueda organizar y priorizar la transformación para ser desarrollada paulatinamente, como es intención de la reactivación, y no de manera abrupta el territorio.

Se evidencia también que, los polígonos clasificados de intervención prioritaria coinciden casi en su totalidad con los rangos altos de deterioro identificados en el análisis de capas, lo cual relaciona directamente la urgencia de intervención con los rincones deteriorados, y

aquellos sectores en donde prima su alto potencial, pueden ser intervenidos de manera subsiguiente.

El cruce de grupos de variables expuso que los resultados de áreas potenciales son más uniformes en el territorio, que aquellos obtenidos para las variables de deterioro, situación que es propia del territorio estudiado y para otro ámbito podría ser diferente.

La metodología de identificación de polígonos empleada procuró ser lo menos subjetiva posible, para lo cual se empleó el uso de información oficial disponible y los polígonos resultantes fueron trazados estrictamente sobre las áreas que arrojaron las variables al cruzarse.

Al momento de desarrollar los polígonos resultantes, estos no pueden ser entendidos como piezas aisladas, sino como parte de la ciudad a la que pertenecen, siendo complementarios entre sí y con el resto de la ciudad. Incluso se considera que, al implementar la reactivación en uno de ellos, esta podría convertirse en un patrón de transformación que pudiera repetirse y replicarse en las demás zonas que lo ameriten, especialmente el caso de polígonos ubicados en el borde del ámbito. Lo anterior, teniendo en cuenta que cualquier intervención tiene un impacto más allá de sus límites, situación deseable en este caso, pues las intervenciones a realizar en estos polígonos serán acciones planeadas y fundamentadas.

Finalmente, es importante resaltar que la implementación de RU en modalidad de reactivación no es una herramienta a aplicar en cualquier territorio. Las condiciones específicas para que ella sea viable y exitosa, son aquellas en las que exista una mezcla de los dos componentes: deterioro y potencial.

De cierta manera, podría decirse que la RU es una herramienta clave en la planificación urbana de las próximas décadas, pues muchas ciudades se encuentran en situación de escases de terrenos libres, imposibilidad de expansión, la necesidad de volver al centro, la necesidad de densificar y compactar, de disminuir el daño ambiental causado, mejorar la calidad de vida de sus habitantes, por lo cual, se requerirá planificar y planear el futuro sobre la ciudad construida.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Alcaldía Mayor de Bogotá, (2004). *Decreto 190 - Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*. Plan de Ordenamiento Territorial POT de Bogotá, D.C.

Arias Henao, D. P., & Idrobo Velasco, J. A. (2018). *Crimen social, justicia transicional y territorio. Apuntes críticos sobre la intervención del “Bronx” en Bogotá*. Reflexión Política, 20(40), 40-49.

Arizaga, X., (2019). Propuesta de caracterización de la renovación urbana en Chile. El caso de la comuna de Santiago Centro. *EURE (Santiago)*, 45(134), 169-191

Archivo Distrital (2015). *Barrios Santa Sofía, Alcázares, Siete de Agosto, La Paz*. Planoteca Distrital, Dirección de recurso Físicos y Gestión Documental.

Bernis, J., Ferrer, M., Terrise, A., & Vendrell, J., (1988). Berlin, más que una ciudad: Un fenómeno urbano para el estudio. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, (78), 93-103.

Calderón, L. B., (2016). Análisis de la renovación urbana en relación a la población habitante de calle: estudio de caso parque tercer milenio. Bogotá – Colombia: Universidad del Rosario.

Carrión, F., Carrión, D., & Flores, E. (1983). La renovación urbana en Quito. Ediciones CAE.

Carrión, F., (2008). Violencia urbana: un asunto de ciudad. *EURE Santiago*, 34, 111 – 130.

Carrizosa, C., (2007). *El proyecto urbano parque Tercer Milenio*. Dearquitectura, el proyecto urbano. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 1, noviembre 2007.

Concejo Municipal de Pasto, (2015). *Acuerdo 004 - Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Pasto 2015–2027*.

Departamento Administrativo de la Defensa del Espacio Público – DADEP, (2016). *Reporte técnico de indicadores de espacio público*.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda -CNPV- 2018*.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, (2017). *Censo de Habitantes de Calle en Bogotá D.C.-CHCB- 2017*.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, (2014) *Determinantes de la tenencia formal de vivienda en Bogotá* – Encuesta Multipropósito Bogotá EMB – 2014.

Delgadillo, V. (2020). Regeneración urbana en la Ciudad de México: polisemia de concepciones y de acciones públicas. *Revista iNvi*, 35(100), 20-37.

Ekdahl, K. (2011). *Renovación urbana en el centro de Santiago: Dinámicas de barrio y procesos de transformación en micro-territorios*.

Espinoza, L., (2018). *El Estado en la construcción de las áreas residenciales en Bogotá*. Revista Urbanismos.

Giglia, A., (2018). *Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México*. México: Universidad Autónoma Metropolitana/Juan Pablos Editor. Estudios demográficos y urbanos.

Grupo Aduar, Zoido, F., (2000). *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Primera Edición. Barcelona, Editorial Ariel Referencia 2000. ISBN 84-344-0519-9.

Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, (2015). RCT. *Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá*, disponible en <https://idpc.gov.co/publicaciones/producto/prct-plan-de-revitalizacion-del-centro-tradicional-de-bogota/>

Le Corbusier (1933). *Principios de urbanismo*. La Carta de Atenas. Barcelona: Ariel.

León, A. C. T. (2018). Consolidación de una centralidad urbana espontánea. El caso de Ciudad Kennedy, Bogotá. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 5(1), 19-31.

Obando, C. R. C. (2015). Movimientos barriales: reivindicación del derecho a la ciudad. *Panorama*, 9(16), 66-76.

O'Byrne, M.C., (2008). *Le Corbusier en Bogotá, 1947-1951*. Publicación de los libros: Le Corbusier en Bogotá, 1947–1951.

Pérez, F., (2015). *La renovación urbana en contexto*.

Quispe Gonzáles, E. (2018). Regeneración urbana, turismo y barrios del Centro Histórico del Cusco, Patrimonio Cultural de la Humanidad. Análisis comparativo 1983-2005. *Devenir - Revista De Estudios Sobre Patrimonio Edificado*, 2(4), 45-72.

Roa, M., (2014). Los Alcázares (1949) y la transformación del habitar en Bogotá. *Dearq No. 15*, p.228 - 289

Rojas-Mix, M.,(1978). “La plaza: estructura e ideología del colonialismo”, en *La plaza mayor. El urbanismo, instrumento de dominio colonial*. Barcelona: Muchnik Editores. Págs. 55-84.

Rojas, J. C., (2010). La política de la demolición: renovación urbana y hábitat social en Francia y en Colombia. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 14.

Salinas A, L.A., (2013). *Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México*. GeoGraphos. Alicante: Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de América Latina (GIECRYAL).

Segado-Vázquez, F., & Espinosa-Muñoz, V., (2015). La ciudad herida. Siete ejemplos de rehabilitación urbana en la segunda mitad del siglo XX. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 41(123).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD (2021). *Infraestructura de Datos Espaciales de Catastro - IDECA - Datos abiertos Bogotá*. Recuperado el 30 de enero 2021 de <https://www.ideca.gov.co/>

Ugalde, M., (2012). *Renovación Urbana Sostenible*. Memoria de Ponencias Think Green 2012. Instituto Global para la Sostenibilidad, México.